

brkt

ברקת קפיטל בע"מ
(להלן: "החברה")

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

הנושא

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2026

חלק א'

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2026 (מאוחד ונפרד)

חלק ב'

הצהרות מנהלים

חלק ג'

חלק א'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
30 ביוני, 2026**

ברקת קפיטל בע"מ (להלן: "החברה")

למועד הדוח החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים במסגרת תקנות הדוחות, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את ההקלות המנויות בתקנות 5ד(ב) לתקנות כאמור ככל שהן רלבנטיות לחברה, ובכלל זה: (1) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (3) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; החל מתקופת הדיווח אשר החלה ביום 1 בינואר 2022 מדווחת החברה לפי מתכונת דיווח רבעונית.

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת לסקור את נתוני הפעילות של החברה ליום 30 ביוני, 2026, ולתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו מועד. ההסברים שלהלן הינם מצומצמים בהיקפם, ומתייחסים לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת מתום שנת הדיווח האחרונה עד למועד דוח זה, אשר השפעתם על נתוני הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 ועל הנתונים בחלק א'-תיאור עסקי התאגיד היא מהותית. דוח זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי המידע הכלול בדוח התקופתי המלא של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2025 ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אשר נכללו בדוח התקופתי (להלן: "הדוח התקופתי").

יודגש כי דוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכות, תוכניות, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד אישור דוח זה, ואין וודאות באשר להתממשותו או אופן התממשותו בפועל אשר עשוי להיות שונה ואף מהותית מהאמור בדוח זה, וזאת בין היתר כתוצאה משינויים בתנאי שוק, גורמים רגולטוריים, גורמים תפעוליים, גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה ו/או גורמים שונים שאינם בשליטת החברה.

א. הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

1. פעילות החברה ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה

החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 12.1.2015 כחברה פרטית בעירבון מוגבל אשר בין מייסדיה נמנים חברת טלפוקס (שהינה בשליטה, בין היתר, של ה"ה אהרון בירם ואסתר וגיל דויטש כאמור בתקנה 21א' לחלק ד' לדוח התקופתי) וה"ה עדי גזית. החברה (בעצמה ובאמצעות חברות הבנות שלה) פועלת בתחום העמדת מימון בענף הנדל"ן, במטרה להוות אלטרנטיבה תחרותית בשוק זה. ביום 25.6.2015 הקימה החברה את חברת הבת (100%) ברקת מימון בע"מ ("ברקת מימון") אשר פועלת בהתאם לרישיון מורחב שהוענק לה בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח") (לפרטים ראו סעיף 17 לחלק א' לדוח, "תיאור עסקי התאגיד" ("חלק א' לדוח")). ביום 25.8.2024 הקימה החברה את חברת הבת (100%) ברקת מימון יזמים בע"מ ("ברקת מימון יזמים"). במהלך 2023 החלה החברה ובמהלך שנת 2024 החלה גם ברקת מימון יזמים, להעמיד מימון לתאגידים עסקיים, בהתאם לתקנה 8(2) לתקנות הפיקוח על שירותים

פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי) התשפ"ג- 2022 ("תקנות פטור מחובת רישוי") (לפרטים ראו סעיף 7.2 לחלק א' לדוח התקופתי).

למועד הדוח, פעילותה של החברה ושל החברות הבנות שלה כוללת העמדת הלוואות לקבוצות של יחידים בעלי קרקע ("קבוצות בעלי קרקע"), לצורך מימון ליווי הקמה של פרויקטי נדל"ן למגורים, לתעסוקה ולמסחר, אשר מובטחות לרוב, בין היתר, במשכנתא מדרגה ראשונה על נכס המקרקעין; העמדת הלוואות גישור, ליזמים בתחום הנדל"ן ולקבוצות בעלי קרקע, למטרות שונות, ובכלל כן לצורך השלמת רכישת הקרקע וקידום הפרויקט עד כניסת גורם מממן לליווי הבנייה, כולל גם הלוואות להשלמת הון עצמי בשלב זה או טרום שלב ליווי הבניה. ההלוואות ליזמים ולקבוצות בעלי קרקע מובטחות לרוב, בין היתר, במשכנתא מדרגה ראשונה על נכס מקרקעין. בנוסף, החברה מעמידה אשראי לצורך ליווי בניה ליזמים המקימים את הפרויקט לשם מכירתו לרוכשי דירות אשר כוללת העמדת אשראי להקמת הפרויקט וכן העמדת ערבויות לרוכשי דירות לפי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974.

לפרטים אודות פעילותה של החברה ותיאור הסביבה העסקית והשפעותיה על פעילות ואירועים שאירעו במהלך תקופת הדוח, לרבות השפעת מלחמת חרבות ברזל, ראו גם בחלק א' לדוח התקופתי.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחר תאריך המאזן

- 2.1. לפרטים בדבר העמדת מסגרת אשראי בסך של עד 380 מיליון ש"ח בקשר עם מקרקעין בתל אביב ראה ביאור 4 (ג) לדוחות הכספיים ליום 30.6.2026 ובדיווח מיידי של החברה מיום 20 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-007890). נכון למועד פרסום הדוח, החלה החברה הבת בהעמדת פעימות האשראי לפרויקט.
- 2.2. לפרטים בדבר העמדת מסגרת אשראי בסך של עד 160 מיליון ש"ח בקשר עם מקרקעין בתל אביב ראה ביאור 4 (ג) לדוחות הכספיים ליום 30.6.2026 ובדיווח מיידי של החברה מיום 20 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-007891). נכון למועד פרסום הדוח, החלה החברה הבת בהעמדת פעימות האשראי לפרויקט.
- 2.3. ביום 25 במרץ 2026, אישרה חברת מדרוג את הותרת דירוג מנפיק A3.il עם אופק יציב לחברה שהעניקה מדרוג לחברה ולאגרות חוב (סדרה א'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של חברת מדרוג מיום 25 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-027298).
- 2.4. ביום 25 במרץ 2026 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך של כ- 8,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח המיידי של החברה מיום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027475).
- 2.5. לפרטים בדבר מסגרות אשראי בנקאיות ראה באור 3 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2026 ובדיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-030949), ביום 30 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-040181) וביום 29 ביוני 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-061148).
- 2.6. ביום 25 ביוני 2026 הוחלט לאשר תוכנית רכישת אג"ח בסך של עד 10 מיליון ש"ח ובימים 29 ביוני 2026 ו- 1 ביולי 2026 ביצעה החברה רכישת אג"ח בהתאם לתוכנית. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-060188), מיום 30 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-061486) ומיום 2 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-062460).
- 2.7. בהמשך לאמור בביאור 5(ו)(2)(א) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בקשר עם הלוואה ג' אשר נכון למועד הדוח טרם נפרעה ואשר יתרתה בספרים כולל הריבית שנצברה בגינה ליום

30 ביוני 2026 הינה כ- 66 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח ובעקבות אי פירעון ההלוואה במועדה, ממשיכה החברה בהליכים לפירעון ההלוואה במסגרתם התקיימו דיונים בבית המשפט וניתן פסק דין חלקי לפיו התחייבו הלווים לפרוע כספים על חשבון ההלוואה עד מועד אשר נכון למועד דוח זה חלף. עוד נקבע בפסק הדין החלקי כי ככל שלא ישלמו הלווים את הכספים הללו עד המועד האמור, הם מוותרים על טענותיהם כלפי החברה. בהתאם לכך, ממשיכה החברה בהליכי הוצאה לפועל כנגד הלווים והחברה החלה בהליכי מכר של הנכס. במסגרת בקשה לקבלת סעדים זמניים כנגד הלווים, ובהתאם לדרישת בית המשפט הנפיקה החברה והפקידה בבית המשפט ערבות בנקאית בסך 150 אלף ש"ח. כנגד הלווים, הכונס, החברה ואחרים הוגשה תביעה על ידי צד ג' ברבעון השני של השנה למתן סעד הצהרתי, בין היתר להסרת השעבוד הרשום על המקרקעין לטובת החברה והסרת ההערה על מינוי הכונס במקרקעין. יצוין כי במסגרת דיון שהתקיים בבקשה למתן סעדים זמניים התובעים קיבלו את המלצת בית המשפט לחזור בהם מהבקשה והבקשה נדחתה. טרם הגיע המועד להגשת כתב הגנה.

החברה בחנה את הצורך בהפרשה ספציפית להפסדי אשראי בגין הלוואה ג'. בהתאם לבחינה שביצעה החברה, אשר כללה מספר תרחישים לפירעון ההלוואה, הגיעה למסקנה כי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים בהתאם להערכת החברה ועל סמך הבטוחה אשר בידה נמוך מיתרת החוב, ובהתאם לכך ביצעה הפרשה ספציפית להפסדי אשראי בגין הלוואה זו בגובה של כ- 314 אלפי ש"ח.

2.8. מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל", בעקבות מתקפת טרור רחבת היקף מרצועת עזה על מדינת ישראל. המלחמה הובילה להסלמה ביטחונית משמעותית, אשר כללה לחימה מתמשכת במספר זירות, גיוס נרחב של כוחות מילואים, הטלת מגבלות ביטחוניות שונות והשפעות נרחבות על הפעילות הכלכלית במשק הישראלי.

במהלך התקופה שלאחר פרוץ המלחמה ועד למועד הדוח, התקיימו מעת לעת פעולות צבאיות ומבצעים ביטחוניים נוספים במטרה להתמודד עם האיומים הביטחוניים ולשמור על ביטחון המדינה.

ביום 28 בפברואר, 2026 פתחו ישראל וארה"ב במבצע "שאגת הארי" אשר כללו תקיפות אוויריות מסיביות באיראן במטרה למוטט את משטר הטרור האיראני, להסיר את האיומים הביטחוניים על ישראל ולשמור על ביטחון המדינה. אירועים אלו הובילו להסלמה במצב הביטחוני בישראל ובעקבותיה חודשה הלחימה בחזית הצפונית בין ישראל לארגון הטרור חיזבאללה.

ביום 8 באפריל 2026 הוסכמה הפסקת אש בין ארצות הברית לאיראן וביום 17 באפריל 2026 הודיעה ישראל על הפסקת אש זמנית מול ארגון הטרור חיזבאללה.

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית שחטיבת המחקר בבנק ישראל גיבשה ביולי 2026¹ בנוגע למשתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית. על פי התרחיש הבסיסי של התחזית, ההערכה היא כי התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-4.0% ובשנת 2027 ב-5.5%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027) צפוי לעמוד על 1.8% (ובמהלך שנת 2026 על 1.8%).

החל מתחילת המלחמה, מתמודד ענף הנדל"ן בארץ עם קשיים כתוצאה מהמלחמה, וזאת בנוסף למגמת ההאטה ששררה בו טרום המלחמה. בימים הראשונים של הלחימה נסגרו לפעילות מרבית אתרי הבניה, בהתאם להנחיות פיקוד העורף או הרשות המקומית הרלבנטית. לאחר מכן, חלה חזרה מדורגת של העבודות ופתיחה של אתרי הבניה והפעילות נמצאת כיום במגמת חזרה, אולם בשלב זה עדיין

¹ לפרטים והרחבה, ראו בנק ישראל תחזית מקרו כלכלית יולי 2026

מתאפיינות העבודות באתרים בהאטה, בין היתר, לאור הגבלות משמעותיות על העסקת פועלים מעזה ומיהודה ושומרון ועזיבת עובדים זרים רבים את ישראל, בשל המצב הביטחוני, כאשר טרם גויס כוח אדם מספק לצרכים הקיימים.

למועד פרסום הדוח, השפעות המלחמה על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות אינן מהותיות, והיא ממשיכה לפעול באופן מלא ורציף. עם זאת, מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות ולנכסי נדל"ן, ירידת מחירים ולהאטה במכירות, וכן להתארכות משך ביצוע הפרויקטים ולגידול בעלותם. אירועים אלו, בעיקר בסביבת הריבית הקיימת, עשויים ליצור לגורמים הפעילים בעולם הנדל"ן (יזמים, קבלנים) הפסדים וקשיי נזילות. בעיות אלו עלולות להשפיע על החברה ברמת הפעילות העסקית ובצמיחת עסקיה, וכן בגידול בשיעור ההפרשה להפסדי אשראי. מנגד, בטווח הארוך, מיעוט העסקאות בתחום, כאשר רמת הביקוש והצרכים במשק ללא שינוי משמעותי, יכולים להוביל לעליה במחירי נכסי נדל"ן, ולהרחבת הפעילות העסקית של החברה.

בהתאם להודעת בנק ישראל² מיום 23 במרץ 2025 בשנה האחרונה קיימת עלייה משמעותית במכירת דירות במסגרת מבצעי עידוד שונים מטעם היזמים. מבצעי עידוד אלו כוללים, בין היתר, דחיית תשלומים עד למועד המסירה של הדירה, הלוואות בלון כאשר הריבית משולמת על ידי היזם וכד'. מגמה זו אף שתמכה בהמשך הפעילות בשוק הנדל"ן במהלך המלחמה, טומנת בחובה עלייה בסיכון לכלל הגורמים המעורבים. נוכח הסיכונים במבצעי עידוד אלו, פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה אשר תעמוד בתוקף עד לסוף שנת 2026 וכוללת 2 הנחיות משמעותיות לצמצום הסיכון: דרישת הקצאת הון גבוהה יותר מהבנקים על העמדת אשראי למבצעי קבלנים, והגבלת שיעור הלוואות בלון בסבסוד קבלן ל-10% מסך המשכנתאות שנלקחות בכל חודש. יצוין כי פעילות החברה בתקופת המלחמה, לא הופסקה והיא ממשיכה לפעול באופן מלא ורציף. לאחר סגירת אתרי הבניה במימון החברה בתחילת המלחמה, חזרו לפעולה מרביתם המוחלט של האתרים, כל אחד בהספק אחר.

החברה ממשיכה לבחון את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית, כולל מעקב תכוף אחר לוויים ופרויקטים קיימים ופוטנציאלים וכן הידוק של ניהול סיכונים הנזילות והשוק.

נכון למועד פרסום הדו"ח אין שינוי מהותי ביתרות האשראי ובמקורות המימון של החברה.

לאור חוסר הוודאות בקשר למשך המלחמה, התפתחותה, היקפה והשפעותיה וכן בקשר להשפעה, בין היתר, על פעילותם העסקית של לקוחותיה של החברה, על רמת הסיכון של לקוחות החברה ועוד, אין עדיין ביכולתה של החברה במועד זה להעריך את ההיקף וטיב ההשפעה העתידית של המלחמה על פעילותה ותוצאותיה הכספיות.

הערכות החברה ביחס להשפעות והשלכות של המלחמה בישראל כמפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") הנסמך על המידע הקיים בידי החברה למועד הדוח ועל תחזיות כלכליות. ההערכות אלו יכול שלא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה משהוערך בשל אי הוודאות הקיימת ביחס למצב המלחמה המיוחד, הימשכותה והשפעתה על כלכלת ישראל בכלל, על החברה ועל לקוחותיה בפרט, כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של החברה כמפורט בסעיף 21 בחלק א' לדוח התקופתי ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

² [בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 23 במרץ 2025](#)

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 ביוני 2026, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2025	2026		
	באלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	6,671	10,529	12,061	היתרות הנזילות מיועדות להעמדות אשראי בתחילת הרבעון העוקב, וכן לפעילות שוטפת.
חייבים ויתרות חובה	67,738	42,377	51,160	כולל בעיקר ריבית לשנה הקרובה בגין הלוואות שניתנו, כולל אלו שהגיעו לקראת סיום תקופת האשראי.
הלוואות שניתנו	686,846	502,566	742,577	השינוי נובע מפירעונות נטו של הלוואות לזמן קצר.
נכסים שוטפים	761,255	555,472	805,798	
חייבים ויתרות חובה	24,911	33,642	24,282	כולל בעיקר ריבית לקבל לזמן ארוך בגין הלוואות שניתנו.
הלוואות שניתנו	333,147	330,008	223,804	השינוי נובע מהעמדת הלוואות חדשות בקיזוז מעבר הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין שלהן.
רכוש קבוע, נטו	148	180	158	
נכס בגין זכות שימוש	1,066	1,788	1,387	בגין הסכמי שכירות משרדי החברה ורכבי ליסינג.
נכסים בלתי שוטפים	359,272	365,618	249,631	
סה"כ נכסים	1,120,527	921,090	1,055,429	
אשראי מתאגיד בנקאי	360,260	242,398	367,621	השינויים נובעים מניהול הנזילות של החברה ושינויים בהיקפי הפעילות.
זכאים ויתרות זכות	47,394	32,243	41,001	היתרה כוללת ריבית לשלם להלוואות שנתקבלו לזמן קצר, וכן הכנסות מראש בגין עמלות.
התחייבויות בגין חכירה	777	836	794	בגין הסכמי שכירות משרדי החברה ורכבי ליסינג.
הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים	1,314	5,252	1,418	הלוואות במתווה המתואר בביאור 16 לדוחות הכספיים לשנת 2025.
הלוואות שהתקבלו מאחרים	315,691	239,534	346,711	השינוי נובע מפרעון הלוואות שהתקבלו בקיזוז ממעבר הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין שלהן.
התחייבויות שוטפות	725,436	520,263	757,545	
אשראי מתאגידים בנקאיים	130,000	-	50,000	השינויים נובעים מניהול הנזילות של החברה ושינויים בהיקפי הפעילות.
זכאים ויתרות זכות	2,107	12,158	4,808	היתרה כוללת ריבית לשלם להלוואות שנתקבלו לזמן קצר, וכן הכנסות מראש בגין עמלות.
התחייבויות בגין חכירה	400	1,080	716	בגין הסכמי שכירות משרדי החברה ורכבי ליסינג.
הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים	-	1,199	787	הגידול נובע מכניסת צדדים קשורים להלוואות בהתאם למתווה המתואר בביאור 16 לדוחות הכספיים לשנת 2025.
הלוואות שהתקבלו מאחרים	-	167,526	14,168	השינוי נובע מקבלת הלוואות חדשות בקיזוז מעבר הלוואות מזמן ארוך לזמן ארוך בהתאם ללוח הסילוקין שלהן.
התחייבות אחרות	33,642	-	-	

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2025	2026		
	באלפי ש"ח			
התחייבות בגין אגרות חוב	99,211	99,211	99,309	
התחייבויות בלתי שוטפות	265,360	281,174	169,788	
סה"כ התחייבויות	990,796	801,437	927,333	
סה"כ הון	129,731	119,653	128,096	
סה"כ התחייבויות והון	1,120,527	921,090	1,055,429	

להלן ריכוז נתונים אודות יתרות מסגרות האשראי שהחברה החלה בהעמדתן וכן ניצול מסגרות האשראי שהעמידה החברה, בסכומים נומינאליים^(*) (במיליוני ש"ח):

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2025
	2025	2026	
יתרת מסגרת האשראי הכוללת, כולל אשראי מנוצל	1,251 (58 פרויקטים)	993 (44 פרויקטים)	1,260 (56 פרויקטים)
יתרת מסגרת האשראי הכוללת בגין הלוואות שנגרעו ממאזן החברה (כולל אשראי מנוצל)	3,022	1,633	2,662
סה"כ מסגרת הלוואות מנוהלות	4,273	2,626	3,921
יתרת האשראי המנוצל	980	824	958
יתרת האשראי המנוצל ביחס להלוואות שנגרעו ממאזן החברה	1,332	823	924
סה"כ אשראי מנוצל בכלל הלוואות המנוהלות	2,312	1,647	1,882

*מסגרות וסכומי האשראי הינם בש"ח, ואינם צמודים למטבע חוץ כלשהו. חלק מסכומי הלוואות צמודים למדד המחירים לצרכן; יובהר כי מסגרת האשראי מיוחסת לאותם בעלי קרקע ויזמים להם הועמדה מסגרת אשראי בפרויקטים (הלוואים), קרי בעלי זכויות שאינם לווים אינם נמנים עליהם. יתרת האשראי המנוצל מוצגת בסכומים נומינאליים וללא הפחתת עמלות שהתקבלו בקשר עם ההלוואות.

לחברה קיימות מסגרות אשראי עתידיות אותן התחייבה להעמיד להלוואות קיימות ולהלוואות שטרם הועמדו בפועל. יתרת מסגרות האשראי אשר התחייבה החברה להעמיד ללקוחותיה נכון ליום 30 ביוני 2026 בגין הלוואות פעילות אשר טרם הועמדה בפועל הינה בסך של כ- 1,961 מיליוני ש"ח. לאחר תאריך הדוח העמידה החברה אשראי כחלק מהתחייבויותיה להעמדת מסגרות אשראי כאמור.

נכון ליום 30 ביוני 2026 קיימות יתרות אשראי אשר נגרעו מדוחות החברה, בהתאם לתקן חשבונאות IFRS9 בהיקף של כ- 1,332 מיליוני ש"ח (כ- 924 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025), הקשורים למימון 5 פרויקטים, עם מסגרת אשראי שטרם נוצלה בהיקף של 1,690 מיליוני ש"ח (כ- 1,738 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025). לפרטים נוספים ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

להלן נתונים בדבר יתרות האשראי אותן העמידה החברה והריבית לה היא זכאית מכוח:

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני		
	2025	2026	
באלפי ש"ח			
966,381	832,574	1,019,993	הלוואות שניתנו (1)
62,172	64,182	80,415	ריבית לקבל
1,028,553	896,756	1,100,408	סה"כ

(1) יתרת ההלוואות לעיל כוללת הפחתה של עמלות שהתקבלו בקיזוז הוצאות שהתהוו בגין מתן הלוואות.

להלן פירוט של העמלות שהתקבלו בקיזוז הוצאות שהתהוו, אשר טרם הוכרו כהכנסה בדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני		
	2025	2026	
באלפי ש"ח			
3,856	3,681	4,970	עמלות המוצגות בקיזוז הלוואות שניתנו
24,660	23,112	24,985	הכנסות מראש
(4,430)	(4,537)	(3,484)	הוצאות מראש
24,086	22,256	26,471	סה"כ

להלן פירוט יתרת ההלוואות בתוספת ריבית לקבל שניתנו על ידי החברה, מסווגות על פי מועדי הפירעון (זמן קצר וזמן ארוך):

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני		
	2025	2026	
באלפי ש"ח			
785,971	538,649	748,511	זמן קצר
242,582	358,107	351,897	זמן ארוך
1,028,553	896,756	1,100,408	סה"כ

השינויים ביתרות האשראי אותו מעמידה החברה נובעים מהעמדות אשראי חדשות ופירעונות אשראי במועדים הקבועים בהסכמי ההלוואות, וכן מפירעונות מוקדמים, ככל וישנם. בנוסף, השינויים ביתרות האשראי לזמן ארוך וזמן קצר נובעים בין היתר גם מסיווג האשראי בהתאם לתקופת הזמן לפירעון, נכון למועד הדיווח.

להלן פרטים על 10 הלוואים הגדולים של החברה ליום 30 ביוני 2026, במיליוני ₪ (*):

לווה (1)	מספר פרויקטים / הלוואות	סך אשראי המיוחס (2) ללווה	יתרת האשראי בפרויקט כולל לווים נוספים	אשראי שטרם הועמד ללווה	תנאי תשלום	שווי בטוחות	שלב בפרויקט	תיאור הבטוחות	יחס פיננסי רלוונטי (3)	LTV מיוחס / כושר ספיגה	שיעור המימון מסך האשראי (בספרים (2)
1	3	27.6	55.2	0	בלון	115	בביצוע	שעבוד ראשון על קרקע נכס + חברות	LTV	48%	2.51%
		15.8	31.6	0	בלון	151	גישור	שעבוד ראשון על חברת נכס	LTV	46%	1.44%
		52.3	104.5	0	בלון	107.5	שלב קרקע	שעבוד ראשון על קרקע *	LTV	95%	4.75%
2	1	56.1	54.6	0	שוטף	96	בתכנון	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	57%	5.10%
3	2	24.5	48.9	0	בלון	72	שלב קרקע	שעבוד ראשון על קרקע	כושר ספיגה	39%	2.22%
		18.1	18.1	10	בלון	37.5	בליווי	שעבוד ראשון על קרקע	כושר ספיגה	23%	1.65%
4	3	2.7	2.7	20.8	בלון	14.2	בליווי	שעבוד ראשון על קרקע	כושר ספיגה	34%	0.25%
		32.8	32.8	0	בלון	45.1	בליווי	שעבוד ראשון על קרקע	כושר ספיגה	20%	2.98%
		4.3	4.3	10.7	שוטף	15.7	בליווי	שעבוד ראשון על קרקע	כושר ספיגה	22%	0.39%
5	1	39.4	39.4	0	שוטף	114	בתכנון	שעבוד ראשון על חברת נכסים	LTV	35%	3.58%
(4)6	1	33.1	66.2	0	בלון	77.2	בתכנון	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	86%	3.01%
(4)7	1	33.1	66.2	0	בלון	77.2	בתכנון	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	86%	3.01%
8	1	29.6	29.6	0	שוטף	36.9	בתכנון	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	80%	2.69%
9	1	18.6	18.6	5.4	שוטף	31.4	בליווי	שעבוד ראשון על קרקע	כושר ספיגה	31%	1.69%
10	1	17.0	17	5	בלון	40.8	בליווי	שעבוד ראשון על קרקע	כושר ספיגה	53%	1.55%

(1) כולל גם בעלי עניין וחברות קשורות אליהם אשר חבים כל אחד ביחד ולחוד. לווים שאינם קשורים אך לווים ביחד ולחוד באותה הלוואה, מוצגים בנפרד, כאשר ייחוס החוב לכל לווה הינו פרו ראטה באופן שווה. יובהר, כי בחלק ניכר מהפרויקטים החברה מתממנת בין היתר בהלוואות נון ריקורס, ללא זכות חזרה לחברה, ומשכך קטנה משמעותית החשיפה למרבית הלוואים.

(2) היתרות לעיל מוצגות בתוספת ריבית לקבל נכון ליום 30.6.2026.

(3) LTV הינו יחס החוב לשווי הנכסים, כולל ריבית והצמדה, בהתאם להערכות האחרונות שבידי החברה. כושר הספיגה הינו יכולת הפרויקט לספוג שינוי בעלויות ובמחירים בהתחשב בהון המושקע בפרויקט, הרווחיות הצפויה ושווי יתרת המלאי, לאחר מכירות.

(4) ראה גם ביאור 4(ה)(ג)(א) לדוחות הכספיים של החברה.

* הטבלה אינה כוללת לווים בהלוואות אשר נגרעו מהמאזן בחלקן. יתרת החוב הגבוהה ביותר של לווה בהלוואות אשר נגרעו מהמאזן הינה כ- 26.9 מיליוני ש"ח.

כ"ס	גישור כנגד שעבוד מדרגה ראשונה**	השלמת הון עצמי (כנגד שעבוד עודפים)	הלוואות גישור כנגד משכנתא מדרגה ראשונה	פרויקט בליווי ליזמים כנגד משכנתא מדרגה ראשונה	קבוצות רכישה כנגד משכנתא מדרגה ראשונה	כ"ס ספיגה/LTV
באלפי ש"ח						
						רמות LTV (1)
עד 50%	153,191	71,742	-	56,917	-	24,532
50.1-60%	274,484	-	-	112,057	-	162,427
60.1-70%	237,865	15,267	-	66,207	-	156,391
70.1-80%	29,572	-	-	29,572	-	-
80.1-90%	19,825	-	-	19,825	-	-
90.1-100%	104,748	-	-	104,748	-	-
100%+	-	-	-	-	-	-
						כ"ס ספיגה (2)
עד 30%	92,574	-	-	-	92,574	-
30-45%	120,971	-	-	-	120,971	-
45-60%	39,206	-	-	-	39,206	-
60-75%	-	-	-	-	-	-
75%+	3,652	-	-	-	3,652	-
	-	-	-	-	-	-
סה"כ**	1,076,088	87,009	-	389,326	256,403	343,350

(1) היחס בין יתרת האשראי הרשומה בספרי החברה לבין שווי הבטוחה לפי השמאות ו/או הערכת שווי העדכנית ביותר אשר בידי החברה. בקבוצות רכישה- היחס בין מסגרת האשראי המקסימלית לבין שווי הבטוחה על פי דוח האפס.

(2) כושר ספיגה הינו יכולת הפרויקט לספוג שינוי בעלויות ובמחירים בהתחשב בהון המושקע בפרויקט, ברווחיות הצפויה, ושווי יתרת המלאי לאחר מכירות.

* יתרת האשראי הקיים בהתאם לרשום בספרי החברה.

לפרטים נוספים בדבר האשראי אותו העמידה החברה ללווים, ראה גם ביאור 4 לדוחות הכספיים.

למועד פרסום הדוח, מתקיימים משאים ומתנים בין החברה לבין לווים פוטנציאליים בקשר עם מימון הקמה של פרויקטי נדל"ן. מסגרת האשראי הפוטנציאלית הכוללת בגין פרויקטים אלו מוערכת בכ-3.5 מיליארד ש"ח. לפרויקטים אלו אשר מעוגנים בהסכמים ו/או בזכרי ההבנות, נקבעה, בין היתר, העמדת בטוחות מדרגה ראשונה ו/או בדרגה שניה (בעסקאות השלמת הון עצמי) לטובת החברה וכן תנאים עיקריים להעמדת המימון. יודגש, כי אין כל ודאות כי המשאים ומתנים יבשילו לכדי הסכם מחייב, וכי יועמד על ידי החברה אשראי בגינם, ובכלל כד אין ודאות בדבר מועד העמדת ההלוואות (ככל שתועמדנה), אופן מימון האשראי והיקפו. הערכת החברה ביחס למסגרות האשראי הפוטנציאליות הכוללת היא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") הנסמך על המידע הקיים בידי החברה למועד הדוח. ההערכות כאמור יכול שלא לתת ממשנה או שתתממשנה באופן שונה משהוערך (אף מהותית), וזאת, בין היתר, בשים לב לכך שטרם נחתם הסכם מחייב בין החברה לבין הלווים (וכי אין ודאות כי יחתם הסכם כאמור), ובכלל זה היקף מסגרת האשראי שתיקבע בהסכם, וכי אין ודאות באשר להיקף האשראי שיידרש להעמדה בפועל ולחלקה של החברה עצמה מסך האשראי שיועמד במסגרת הפרויקטים, אם יועמד.

להלן פירוט בדבר יתרות האשראי אותן קיבלה החברה ממלווים, בנקים, התחייבות בגין אגרות חוב ויתרות הריבית לשלם אשר היא מחויבת מכוחן :

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני		
	2025	2026	
באלפי ש"ח			
417,621	242,398	490,260	הלוואות שהתקבלו מבנקים
363,084	413,511	317,005	הלוואות שהתקבלו ממלווים אחרים (1)
99,309	99,211	99,211	התחייבות בגין אגרות חוב
18,039	15,695	22,077	ריבית לשלם (1)
898,053	770,815	928,553	סה"כ

(1) כולל גם הלוואות וריבית על הלוואות מצדדים קשורים, בתנאים זהים ליתר המלווים באותה הלוואה ספציפית, כמפורט בדוחות הכספיים של החברה. נכון לימים 30 ביוני 2026, 30 ביוני 2025 ו- 31 בדצמבר 2025, הסתכמה היתרה מצדדים קשורים לסך של כ- 1,314 אלפי ש"ח, 6,451 אלפי ש"ח ולסך של כ- 2,205 אלפי ש"ח בהתאמה, כאשר הריבית לשלם בגין סכומים אלו הסתכמה לסך של כ- 132 אלפי ש"ח, 210 אלפי ש"ח ולסך של כ- 113 אלפי ש"ח בהתאמה.

מרווח הריבית

נכון למועד הדוח ההלוואות שהעמידה החברה נושאות ריבית בשיעור הנע בין כ- 5% לבין 13.25%. למועד הדוח החברה מעמידה הלוואות במספר מסלולי ריבית: ריבית קבועה (צמודה למדד המחירים לצרכן ושקלית לא צמודה) וריבית משתנה (צמודה לשינויים בריבית הפריים). שיעור הריבית האפקטיבית הממוצעת שההלוואות שהעמידה החברה נושאות, בהתחשב בעמלות שמתקבלות והוצאות בגין ההלוואות, נע בין כ- 5.37% לכ- 14.53% (בהתעלם ממרכיב ההצמדה למדד), כאשר שיעור הריבית האפקטיבי הממוצע נכון למועד הדוח עומד על 9.1%. עלות כלל המקורות, בשקלול ההון העצמי של החברה, נכון למועד הדוח הינו 5.59%, ובהתאם מרווח הריבית הינו 3.76%. שיעור הריבית לעיל אינו כולל את רכיבי העמלות ומרווח הריבית המיוחסות להלוואות אשר עמדו בתנאים לגריעת נכסים פיננסים מדוחותיה של החברה ואינם כוללים ריביות פיגורים ככל שנגבות. לפרטים נוספים בדבר האשראי אותו קיבלה החברה ממלווים ומבנקים, ראה גם ביאור 5 לדוחות הכספיים.

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על רווח והפסד של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 לעומת התקופות המקבילות אשתקד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
	2025	2026	2025	2026	
באלפי ש"ח					
107,224	33,069	28,858	57,718	55,893	הכנסות מימון
64,524	19,956	17,007	35,872	31,735	הוצאות מימון
42,700	13,113	11,851	21,846	24,158	הכנסות מימון, נטו
16,766	3,924	4,835	7,657	9,309	הוצאות הנהלה וכלליות
728	256	316	216	2,174	הוצאות (הכנסות) הפרשה להפסדי אשראי
-	-	5	-	5	הכנסות אחרות
25,206	8,933	6,704	13,973	12,680	רווח לפני מיסים על ההכנסה
6,045	2,048	1,658	3,150	3,147	מיסים על ההכנסה
19,161	6,885	5,046	10,823	9,533	רווח נקי

הכנסות המימון

הכנסות המימון של החברה הסתכמו בתקופת הדוח לכ- 55,893 אלפי ש"ח לעומת כ- 57,718 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה. השינוי נובע בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה בתקופה מקבילה אשתקד עקב פירעון מוקדם של הלוואה.

הוצאות המימון

הוצאות המימון של החברה קטנו לכ- 31,735 אלפי ש"ח בתקופת הדוח, בעיקר כתוצאה משיפור עלות המקורות.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות של החברה גדלו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה בשנת 2025 בעיקר גידול בכוח אדם וגידול בשכר. ההוצאות כוללות בעיקר הוצאות שכר ושירותים מקצועיים.

הפרשה להפסדי אשראי

הוצאות ההפרשה להפסדי אשראי גדלו לכ- 2,174 אלפי ש"ח בתקופת הדוח, בעיקר בשל הפרשה ספציפית בגין אשראי לפרויקטים. ההפרשה הספציפית נרשמה לאור בחינת תרחישי פירעון החובות. ראה גם ביאור 4(ה) לדוחות הכספיים של החברה.

רווח לפני מיסים על הכנסה הרווח לפני מיסים על הכנסה הסתכם בתקופת הדוח לכ- 12,680 אלפי ש"ח בתקופת הדוח, לעומת 13,973 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה. השינוי נובע בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה בתקופה מקבילה אשתקד עקב פירעון מוקדם של הלוואה, גידול בהפרשה ספציפית וגידול בהוצאות שכר.

רווח פיננסי *

להלן התפתחות הרווח הפיננסי לתקופות של ששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 לעומת התקופות המקבילות אשתקד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
באלפי ש"ח					
19,161	6,885	5,046	10,823	9,533	רווח נקי
1,069	51	59	93	102	תגמול מבוסס מניות
(143)	12	(73)	(28)	(37)	הוצאות (הכנסות) הפרשה כללית להפסדי אשראי
18,235	6,948	5,032	10,888	9,598	רווח פיננסי

(* רווח פיננסי – רווח לפני מס לאחר נטרול תגמול מבוסס מניות והוצאות הפרשה כללית להפסדי אשראי.

5. נזילות ומקורות מימון

5.1. תזרימי מזומנים

להלן יובאו נתונים בדבר תזרימי המזומנים של החברה

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
	2025	2025	2026	2025	2026	
	באלפי ש"ח					
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח מיוחסים בעיקר לניצול אשראי מהבנקים עקב גידול בתיק ומנגד פירעון הלוואות מאחרים	(88,426)	8,328	8,458	(90,410)	3,246	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות ההשקעה בתקופת הדוח, מיוחסים לרכישות והשקעות ברכוש הקבוע של החברה	(48)	(42)	(11)	(44)	(11)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח מיוחסים בעיקר להנפקת האג"ח	91,254	(7,221)	(8,416)	91,702	(8,625)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	2,780	1,065	31	1,248	(5,390)	עליה (ירידה) במזומנים ובשווי המזומנים
	12,061	10,529	6,671	10,529	6,671	יתרת מזומנים ושוי מזומנים

מקורות מימון - למועד הדוח מממנת החברה את פעילותה במספר אופנים, מעבר לשימוש בהון העצמי של החברה: באמצעות הלוואות ממלווים שונים, בין אם ממלווים פרטיים (משקיעים הנמנים על התוספת הראשונה לחוק ניירות ערך) ובין אם מגופים מוסדיים בדרך של הלוואה ללא זכות חזרה לחברה (למעט במקרים מוגדרים שנקבעו בהסכמי המימון); באמצעות מסגרות אשראי בנקאיות; ובאמצעות גיוס אג"ח בשוק ההון. ביום 25 במרץ 2026, פרסמה חברת מידרוג עדכון לדוח דירוג לחברה בו נשמר לחברה דירוג מנפיק A3.il עם אופק יציב, לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 25 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-027298).

להערכת החברה, דירוג החברה יוכל לסייע לחברה בעבודה מול מקורות המימון השונים, והמשך פיתוחם והרחבתם.

5.2 מסגרות אשראי בנקאיות

פרט להסכמי המימון בין החברה והחברות הבנות לבין הגורמים המממנים, הכוללים התחייבות להעמדת מימון בהתאם למועדי המימון שנקבעו בין החברה והחברות הבנות לבין לוויהן כמפורט לעיל, למועד הדוח לחברה ולחברות הבנות מסגרות אשראי מאושרות ומנוצלות באופן חלקי משני תאגידים בנקאיים.

המסגרות כפופות, בין היתר, לעמידה בתנאים שונים, לרבות ביחס להון החברה (וכן ביחס להון העצמי של החברות הבנות), באופן שהיקף הניצול האפשרי של המסגרת ישתנה בהתאם להון העצמי של החברה כמתחייב מאמות המידה.

להלן ריכוז הוראות עיקריות בהסכמי האשראי של החברה ושל החברות הבנות עם התאגידים הבנקאיים, המהווים את הסכמי האשראי המהותיים של החברה, לרבות פירוט הסכומים המנוצלים ותנאי האשראי העיקריים, נכון ליום 30 ביוני 2026:

ההלוואה	מלווה	היקף מסגרות האשראי	היקף ניצול האשראי ליום 30 ביוני 2026	תקופת האשראי המועמד מכוח המסגרת	תוקף המסגרת	ריבית	בטוחות	אמות מידה פיננסיות ואופן חישובן	התחייבויות נוספות ועילות פירעון מידי עיקריות
מסגרת אשראי שוטפת	תאגיד בנקאי א'	300 מיליון ש"ח	כ- 288 מיליון ש"ח	0-24 חודשים	מרץ 2027	ריבית הפריים בתוספת שבין 0.3% ל- 1.25%, או לחילופין הלוואות בריבית לא קבועה ו/או ריבית צמודה, ע"פ ציטוט.	לפי תנאי מסגרת האשראי רשאיות החברה וברקת מימון להעמיד כבטוחה לטובת הבנק, כחלק משווי הביטחונות הכולל, גם את זכויותיהן הנותרות מכוח עסקאות הלוואה שלטובתן קיבלו מימון מגופים שאינם בנקאיים בתנאי "non-recourse", בכפוף למגבלות מסוימות שנקבעו בתנאי מסגרת האשראי.	ההון העצמי^[1]: ההון העצמי של ברקת מימון לא יפחת בכל עת מ- 4 מיליון ש"ח, וההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת מ- 60 מיליון ש"ח. ליום 30.06.26 : ההון העצמי של ברקת מימון הינו בסך של כ- 19.8 מיליון ש"ח וההון העצמי של החברה הינו כ- 129.7 מיליון ש"ח. יחס הון עצמי למאזן: לא יפחת מסך של 15% (בחישוב ההון העצמי ינוטרלו יתרות אשראי שקיבלו החברות במסגרת הלוואות בתנאי non-recourse). ליום 30.06.2026 : 16.5% יחס שווי ביטחונות^[2]: שאינו עולה על 80%. ליום 30.06.2026 : 63.6%	התחייבות של החברה להחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע של ברקת מימון. תנאי מסגרת האשראי כוללים עילות להעמדה לפירעון מידי ו/או לביטול מסגרת האשראי, כמקובל בתנאי מסגרות אשראי ובהסכמי הלוואה^[3]
מסגרת אשראי שוטפת	תאגיד בנקאי ב'	300 מיליון ש"ח	כ- 204 מיליון ש"ח	0-24 חודשים		ריבית הפריים בתוספת שבין 0.4% ל- 1.25%,	לפי תנאי מסגרת האשראי רשאיות החברה וברקת	ההון העצמי המוחשי^[1]: ההון העצמי המוחשי של	התחייבות של החברה להחזיק במלוא הונה

ההלוואה	מלווה	היקף מסגרות האשראי	היקף ניצול האשראי ליום 30 ביוני 2026	תקופת האשראי המועמד מכוח המסגרת	תוקף המסגרת	ריבית	בטוחות	אמות מידה פיננסיות ואופן חישובן	התחייבויות נוספות ועילות פירעון מיידי עיקריות
					יוני 2027	או לחילופין הלוואות בריבית לא קבועה ו/או ריבית צמודה, ע"פ ציטוט.	להעמיד כבטוחה לטובת הבנק, כחלק משווי הביטחונות הכולל, גם את זכויותיהן הנותרות מכוח עסקאות הלוואה שלטובתן קיבלו מימון מגופים שאינם בנקאיים בתנאי "non-recourse", בכפוף למגבלות מסוימות שנקבעו בתנאי מסגרת האשראי.	החברה וברקת מימון לא יפחת בכל עת מ- 70 מיליון ש"ח. ליום 30.06.26 ההון העצמי המוחשי: החברה - כ- 128 מיליון ש"ח ברקת מימון - כ- 109 מיליון ש"ח. יחס הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי^[5] של החברה ושל ברקת מימון לא יפחת מ 15% (בחישוב ינוטרלו יתרות אשראי שקיבלו החברות במסגרת הלוואות בתנאי non-recourse) ליום 30.06.26 : היחס של החברה הינו כ- 16.3% והיחס של ברקת מימון הינו כ- 36% יחס שווי ביטחונות^[3] של החברה ושל ברקת מימון שאינו עולה על 85%. ליום 30.06.26 : היחס של החברה הינו כ- 65% והיחס של ברקת מימון הינו כ- 55%	המונפק והנפרע של ברקת מימון. תנאי מסגרת האשראי כוללים עילות להעמדה לפירעון מיידי ו/או לביטול מסגרת האשראי, כמקובל בתנאי מסגרות אשראי ובהסכמי הלוואה^[4]

[1] ההון העצמי המוחשי הוגדר במסמכי ההתקשרות עם הבנק באופן הבא: הון עצמי, בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות, ובניכוי הסכומים הבאים: נכסים בלתי מוחשיים; חייבים שהינם בעלי עניין וערבויות להבטחת חובותיהם של בעלי עניין; השקעות בחברות חברות קשורות, זכויות מיעוט הכלולות בהון העצמי; קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע, שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש היחסים הפיננסיים; מיסים נדחים; הוצאות נדחות; וכן שיפורים במושכר (יובהר, כי הכנסות מראש בניכוי הוצאות מראש בקשר עם הלוואות שניתנו יהוו חלק מההון העצמי המוחשי).

[2] הוגדר בתנאי מסגרת האשראי כיחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות מכוח מסגרת האשראי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, לבין שווי הבטחונית הכולל; כאשר שווי הבטחונית הכולל הינו הנמוך מבין סך כל יתרת הסכומים המגיעים לברקת מכוח ההלוואות נשוא עסקאות ההלוואה שישועבדו לטובת הבנק, לבין שווי הבטחונית שהועמדו לפירעון של אותן הלוואות, ובתוספת הכנסות מראש. תנאי מסגרת האשראי כוללים תנאים ודרישות שונות לגבי עסקאות ההלוואות שתקבולי החברה וברקת מימון וברקת מימון יזמים מהן ישועבדו לטובת הבנק (באופן שרק עסקאות העומדות בתנאים ובדרישות הנ"ל, וכל עוד הן עומדות בתנאים ובדרישות הנ"ל, ילקחו בחשבון בחישוב שווי הבטחונית הכולל: (1) החברה וברקת מימון וברקת מימון יזמים תעמדה ממקורות העצמאיים לפחות 15% מסך המימון בעסקת ההלוואה; (2) סכום המימון בעסקת ההלוואה לא יעלה על 80% משווי הבטחונית שהועמדו לטובת החברה ברקת מימון באותה עסקת הלוואה; (3) שיעור ההון העצמי שיעמידו מקבלי ההלוואות בעסקאות ההלוואה יעלה על ספים מינימאליים שנקבעו בתנאי מסגרת האשראי, המשתנים בהתאם לחלק היחסי בעסקה הממומן ממקורות עצמאיים של החברה וברקת מימון; וכן (4) דרישות נוספות לגבי מדיניות חיתום ויישומה, חוקיות, יכולת אכיפה, רמת החשיפה ללווים, העדר מניעה משפטית לביצוע הפרויקטים הממומנים באמצעות עסקאות ההלוואה, עמידה בדרישות רגולציה וכיו"ב.

[3] הוגדר בתנאי מסגרת האשראי כיחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות מכוח מסגרת האשראי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, לבין שווי הבטחונית הכולל; כאשר שווי הבטחונית הכולל הינו הנמוך מבין סך כל יתרת הסכומים המגיעים לברקת מכוח ההלוואות נשוא עסקאות ההלוואה שישועבדו לטובת הבנק, לבין שווי הבטחונית שהועמדו לפירעון של אותן הלוואות. תנאי מסגרת האשראי כוללים תנאים ודרישות שונות לגבי עסקאות ההלוואות שתקבולי החברה וברקת מימון וברקת מימון יזמים מהן ישועבדו לטובת הבנק (באופן שרק עסקאות העומדות בתנאים ובדרישות הנ"ל, וכל עוד הן עומדות בתנאים ובדרישות הנ"ל, ילקחו בחשבון בחישוב שווי הבטחונית הכולל: (1) סכום המימון בעסקת ההלוואה לא יעלה על 85% משווי הבטחונית שהועמדו לטובת החברה ברקת מימון באותה עסקת הלוואה; (2) שיעור ההון העצמי שיעמידו מקבלי ההלוואות בעסקאות ההלוואה יעלה על ספים מינימאליים שנקבעו בתנאי מסגרת האשראי, המשתנים בהתאם לחלק היחסי בעסקה הממומן ממקורות עצמאיים של החברה וברקת מימון; וכן (3) דרישות נוספות לגבי מדיניות חיתום ויישומה, חוקיות, יכולת אכיפה, רמת החשיפה ללווים, העדר מניעה משפטית לביצוע הפרויקטים הממומנים באמצעות עסקאות ההלוואה, עמידה בדרישות רגולציה וכיו"ב.

[4] לרבות אי-תשלום קרן ו/או ריבית במועד; אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל; העברה של הנכסים והזכויות המשועבדים; יצירת שעבוד שוטף כללי או שעבוד נוסף כלשהו על הנכסים והזכויות המשועבדים; העמדה לפירעון מיידי של חובות והתחייבויות החברה ו/או ברקת מימון לצדדים שלישיים; שינוי שליטה בחברה; שינוי מהותי בסוג פעילות העסקית של החברה ו/או ברקת מימון ו/או מכירה או העברה של פעילות מהותית כלשהי של החברה ו/או ברקת מימון; ועוד.

[5] מאזן מוחשי הינו סך המאזן, בניכוי הנכסים הבלתי מוחשיים (והאחרים) המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון העצמי המוחשי.

מגבלות והתחייבויות נוספות:

איסור חלוקת דיבידנדים, תשלום דמי ניהול או כל תשלום אחר לבעלי המניות בחברה ו/או קרוביהם, במקרה של הפרת ההתחייבות ליחס ביטחונית או להון עצמי, וכן במקרה שהתקיימה עילה להעמדת הלוואות מכוח מסגרת האשראי לפירעון מיידי.

התחייבות להימנע משינוי בטיפול החשבונאי שעל בסיסו נערכו הדוחות הכספיים האחרונים של החברה.

התחייבות להעביר את חלקן של החברה והחברה הבת בכל תקבול שיתקבל על חשבון פירעון ההלוואות נשוא עסקאות ההלוואה המשועבדות, לחשבון ייעודי באחד הבנקים הממנים.

התחייבויות מקובלות נוספות בהסכמי מסגרות אשראי והלוואות, לרבות הצורך לקבל את אישור הבנקים לעסקאות מסוימות שלבעלי השליטה בחברה יש בהן ענין אישי, חובות דיווח, עמידה בדרישות רגולציה וכיו"ב. יצוין כי, בהתאמה לאסטרטגיית החברה, החברה תפעל מול בנקים מסחריים אלה ונוספים בהתאם לצורך, לשם הגדלת מסגרות האשראי שיועמדו לחברה בהתאם לצורך, לפי יחס הון עצמי למאזן דומה; ואולם אין ודאות כי מסגרות האשראי יגדלו כאמור.

לפרטים נוספים אודות ההסכמים המהותיים עם התאגידים הבנקאיים, ראו סעיף 15.8 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2025.

להלן יובא פילוח מקורות המימון של החברה (במיליוני ש"ח) למועד הדוח:

מוסדיים		בנקים		אגרת חוב (סדרה א')	אחרים	
אשראי פתוח	יתרת מסגרת בגין האשראי (1),(2)	אשראי פתוח	יתרת מסגרת בגין האשראי	יתרת חוב	אשראי פתוח	יתרת מסגרת בגין האשראי (2)
300	6.6	492	108	100.4	35	-
383.5	43.6	243	157	102.1	44.9	21.1

(1) מסגרת האשראי אינה כוללת את מסגרת האשראי בגין הלוואות שנגרעו

(2) המסגרת לעיל מתייחסת להלוואות פעילות בלבד.

ב. היבטי ממשל תאגידי

1. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

נכון למועד פרסום הדוח, לא חלו שינויים מהותיים לעומת המתואר בחלק ב'- דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי.

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

האורגנים המוסמכים בחברה קבעו כי המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות ("מומחיות"), הינו שניים (2) (לרבות דירקטורים חיצוניים), וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד פרסום דוח זה, בדירקטוריון החברה מכהנים שלושה (3) דירקטורים שהוערכו כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: מר רון הדסי, הגב' דורית סלינגר ומר אמיר גיל. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית המכהנים בחברה, ראו תקנה 26 לפרק ד'-פרטים נוספים על התאגיד במסגרת הדוח התקופתי.

3. דירקטורים בלתי תלויים

למועד פרסום דוח זה, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר מספר הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות, התשנ"ט-1999. למועד הדוח, שלושה מבין הדירקטורים בחברה (דהיינו - ה"ה דורית סלינגר, רון הדסי ואמיר גיל), הינם דירקטורים בלתי-תלויים, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. לפרטים נוספים ראו חלק ב'- דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי.

4. מבקר פנים

נכון למועד פרסום הדוח, לא חלו שינויים מהותיים לעומת המתואר בחלק ב' - דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי.

5. רואה חשבון מבקר

נכון למועד פרסום הדוח, לא חל שינוי בזהות רואה החשבון המבקר לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי.

6. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

6.1. האחראית על סיכוני השוק בחברה

גברת ענבל צברי לדרמן, סמנכ"לית ויועצת משפטית, היא האחראית על ניהול סיכוני השוק בחברה. הפיקוח על ניהול סיכוני השוק מתבצע על ידי דירקטוריון החברה. לפרטים אודות גברת צברי לדרמן ראו תקנה 26 לפרק ד' (פרטים נוספים בדבר התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2025.

6.2. תיאור סיכוני השוק, מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק והפיקוח על המדיניות

נכון למועד פרסום הדוח, לא חלו שינויים מהותיים בגורמי הסיכון החלים על החברה לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי, למעט השינויים להלן:

סיכון אינפלציה וריבית

העלייה בשיעורי האינפלציה במהלך השנים האחרונות במדינות שונות ברחבי העולם הביאה את הבנקים המרכזיים לפעול לריסון מוניטרי משמעותי, כך ששיעורי הריבית עלו ברוב כלכלות

העולם. במהלך השנים 2024 ו- 2025 החלו חלק מהבנקים המרכזיים בעולם להוריד במידה מסוימת את שיעורי הריבית.

במקביל לירידה בשיעורי הריבית בעולם, החל משנת 2024 בנק ישראל החל בהורדות ריבית. נכון לסוף שנת 2025 שיעור הריבית הסתכמה לשיעור של 4.25%. מתחילת שנת 2026 בוצעו 3 הפחתות נוספות (בחודשים ינואר, מאי ויולי) אשר הביאו את שיעור הריבית לרמה של 3.5% נכון למועד פרסום דוח זה.

מדד המחירים לצרכן בישראל (המדד הידוע) עלה ברבעון השני של שנת 2026 בכ- 1.26% ועלייה של כ- 2.6% בכל שנת 2025. מיום 30 ביוני 2026 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים עלה מדד המחירים לצרכן בכ- 0.3%. תנודות חריפות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית עלולות להשפיע מהותית על שיעור ההכנסות של החברה ועל יכולת הפרעון של לוויה. מצד שני, לאור האפשרות לפתיחת מרווחים בשל ההתרחקות משיעור ריבית אפסי, יכולת הגדלת המרווח הפיננסי גדלה.

בשל העובדה שחלק מסוים מהלוואות אותן העמידה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, אינפלציה חיובית, ללא קשר לשינויים בשיעור הריבית, צפויה להטיב עם תוצאות החברה ולהגדיל את המרווח המימוני שלה. יודגש, כי בהסכמי הלוואות של החברה, קיים מדד בסיס, כך שפגיעת ירידת מדד, ככל שתתרחש, צפויה להיות מוגבלת בהיקפה במצבים מסוימים ובכל מקרה תוגבל לגובה יתרת קרן הלוואה שהועמדה בפועל.

עליית הריבית, כפי שהתרחשה במהלך השנים 2022-2023, עלולה לגרום להגדלת הביקושים לאפיקי השקעה עם ריבית חסרת סיכון (כגון: פקדונות בנקאיים, אג"ח מדינה, קרנות נאמנות כספיות) על חשבון ביקושים לנדל"ן ומשכך עלולה לפגוע בפעילות החברה. עם זאת, החברה סבורה כי בזמן הנראה לעין צפויה פגיעה מסוימת בביקושים לנדל"ן אולם לא משמעותית כל כך, לאור חוסר היצע מספק של דירות וקרקעות בישראל.

בנוסף, עליית הריבית עלולה להקשות על לזמינות החברה לעמוד בתשלומי הריבית והקרן (כמו גם עליית האינפלציה), ומשכך עלולה גם היא לפגוע בפעילות החברה. עם זאת, החברה סבורה כי לאור יחס המימון ושווי הבטוחות בפועל קיים סיכון לא גבוה לאי פירעון החוב של הלווים כלפי החברה. ירידת ריבית, ככל שתחול, עשויה להטיב עם החברה מבחינת הקטנת סיכון כשלי האשראי מצד אחד, כמו גם בצמיחת עסקיה בשל גידול אפשרי בביקוש לנדל"ן.

בשל העובדה כי חלק מסוים מהלוואות אותן העמידה החברה בעבר הינן צמודות למדד המחירים לצרכן, כאשר היקף מקורות המימון הצמודים למדד המחירים לצרכן (שלרוב נלקחו בקשר עם אותן הלוואות) נמוך יותר, רשמה החברה רווחים מהפרשי הצמדה הנובעים מעלייה זו, הגבוהים מהגידול בהוצאות הפרשי הצמדה. מאידך, העלאת הריבית ייקרה את עלויות המימון הבנקאיות של החברה, אשר נכון ליום 30 ביוני 2026 מרביתן משתנות בהתאם לריבית הפריים, בעוד שרכיב האשראי המשתנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים, אותו העמידה החברה, עדיין מעט נמוך יותר.

לאור הקיטון בחשיפת האשראי הצמוד לעומת השקלי, החל מאמצע שנת 2023 ההשפעה של השינויים באינפלציה ובריבית על רווחיות החברה פחתה. להערכת החברה, שינויים עתידיים בריבית ו/או במדד, צפויים להשפיע, על רווחיות החברה, כתלות באופן השינוי, ובהתאם כמתואר להלן.

החברה פועלת להקטין את חשיפת הריבית והמדד שלה במתן אשראי חדש כאשר חלק מהאשראי הצמוד אותו העמידה החברה צפוי להיפרע, כמו גם העמדת אשראי חדשה צפויה להיות בעיקר במסלולי ריבית משתנה, ללא הצמדה למדד. החברה שואפת, במרבית ההלוואות אותן היא מעמידה, לייצר חשיפה נמוכה, ככל שניתן, לשינויי ריבית או הצמדה, בדרך של גיוס מקורות בבסיס הצמדה זהה.

המידע האמור בנוגע לסיכונים הקיימים לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס על הערכות החברה ואשר התממשותו תלויה, בין היתר, בתנודות בשוק. לאור האמור לעיל, המידע עשוי להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל ו/או לא להתממש כלל.

האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית

פעילותה של החברה למועד הדוח הינה מימון בעיקר בתחום הנדל"ן בישראל, ובעיקר נדל"ן למגורים. הפעילות בתחום הנדל"ן לשימושי השונים מושפעת מהמצב הכלכלי בישראל.

בקשר עם ההאטה שהחלה עוד טרום המלחמה בקצב מכירת הדירות, בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מחודש מאי 2025³, חלה ירידה גם בתחום זה. אולם לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מחודש אוגוסט 2026⁴, בחינת נתוני המגמה של סך הדירות שנמכרו מראה כי מחודש אוקטובר 2021 עד חודש אפריל 2023 נרשמה ירידה בקצב של 3.9% בממוצע בסך הדירות שנמכרו. לעומת זאת, מחודש מאי 2023 ועד מאי 2024 נרשמה עלייה בקצב של 2.6% בממוצע בסך הדירות שנמכרו. מחודש יוני 2024 עד דצמבר 2025 נרשמה ירידה של 0.9% בממוצע לחודש, ואילו החל מינואר 2026 חל שינוי במגמה, עם עלייה מתונה של 1.2% לחודש בממוצע.

האטה ומיתון ואי וודאות כלכלית במשק עלולים להביא לירידה בביקושים בענף הנדל"ן, ובכלל כך לירידה בהיקפי הבנייה והייזום, וכפועל יוצא לירידה בביקוש למימון הנדרש לפעילים בתחום, ובכלל כך יזמים וקבוצות בעלי קרקע, באופן אשר עלול לפגוע בהכנסות החברה וברווחיותה. יצוין כי האטה כאמור משפיעה באופן דומה גם על ענף המשרדים, אשר אף הוא רלוונטי לפעילותה של החברה. יצוין, כי מידת ההשפעה של גורם סיכון זה יכול ותתבטא בעוצמה שונה ביחס לסגמנטים השונים בענף הנדל"ן.

6.3 דוח בסיס הצמדה

לדיווח בדבר בסיס ההצמדה ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים של החברה.

6.4 ניתוח רגישות

לניתוח רגישות ביחס לשינויים בשיעור הריבית, לשינויים במדד המחירים לצרכן ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים של החברה.

7 מורשי חתימה עצמאיים

למועד פרסום הדוח, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

³ [לפרטים והרחבה, ראו הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, דירות בעסקאות נדל"ן](#)

⁴ [דירות בעסקאות נדל"ן - אפריל-יוני 2026](#)

לפרטים בדבר עיקר השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31.12.2025.

ג. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

1. אגרות החוב של החברה

בחודש פברואר 2025, הנפיקה החברה 100 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, על פי תשקיף מדף נושא תאריך 23 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-092749) ודוח הצעת מדף מיום 29 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007640) ("דוח הצעת המדף"), אשר המידע על פיהם מובא בדרך של הפניה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראו דוח הצעת המדף ושטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ואשר נכלל בדוח הצעת המדף.

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה (סדרה א') שבמחזור, נכון למועד פרסום הדוח:

שם הסדרה	ברקת אג"ח א'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	2 בפברואר 2025
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	100 מיליון
שווי נקוב ליום 30.06.2026 (ש"ח)	99.8 מיליון
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	99.8 מיליון
סכום הריבית שנצברה עד לתאריך המאזן (ש"ח)	2.8 מיליון ש"ח
שווי בורסאי בדוחות ליום 30.6.2026 (ש"ח)	100.5 מיליון ש"ח
שווי בורסאי בסמוך למועד פרסום הדוח (באוגוסט 2026) (ש"ח)	99.4 מיליון ש"ח
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור קבוע של 7% ;
מועדי תשלום קרן	קרן אגרות חוב תיפרע בשלושה תשלומים שנתיים כדלהלן: (1) ביום 31 בינואר 2028 תפרע החברה 33.33% מקרן אגרות החוב; (2) ביום 31 בינואר 2029 תפרע החברה 33.33% מקרן אגרות החוב; (3) ביום 31 בינואר 2030 תפרע החברה 33.34% מקרן אגרות החוב.
מועדי תשלום ריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת תשולם החל מיום 31 ביולי 2025 ביחס לתקופת הריבית הראשונה, בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 ו- 31 בינואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030, כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 ביולי 2025 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן, ביום 31 בינואר 2030.
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	מידרוג בע"מ
דירוג למועד זה	A3.il
דירוג במועד ההנפקה	A3.il לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31.12.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-628905), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') על ידי החברה ראה סעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

שם הסדרה	ברקת אג"ח א'
פרטי הקשר של הנאמן:	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מדרך ששת הימים, 30 בני-ברק טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271451 דואר אלקטרוני של איש קשר: bonds@hermetic.co.il
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפרעון מיידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה בתנאים כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

פירוט בדבר אמות המידה הפיננסיות בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א')

אמת המידה הפיננסית	סעיף בשטר הנאמנות	עמידה ליום 30 ביוני 2026
<u>הון עצמי* מינימלי</u> לא יפחת מ- 55 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	סעיף 7.2(א)	ההון העצמי של החברה הינו 151.2 מיליון ש"ח החברה עומדת באמת מידה פיננסית זו.
<u>יחס הון עצמי ל-סך המאזן</u> היחס שבין ההון העצמי לבין המאזן** על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה שפורסמו, לא יפחת משיעור של 13% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	סעיף 7.2(ב)	יחס הון עצמי למאזן הינו 19% החברה עומדת באמת מידה פיננסית זו.

* **"הון עצמי"** - סך כל ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה (היינו, לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הכנסות מראש נטו (בניכוי הוצאות מראש) ובתוספת הלוואות בעלים שהועמדו לחברה ושילפי תנאיהן הינן נחותות ונדחות ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), דהיינו מועד פירעון (קרן וריבית) יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') וכן החוב בגין נחות בפירוק החברה ביחס לאגרות החוב (סדרה א'), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו.

** **"מאזן"** - כהגדרתו ולפי ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים הרלוונטיים של החברה, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ובניכוי סכומי הלוואות אשר למלווים שהעמידו אותן, אין ולא תהיה זכות חזרה ללווה שנטל אותם-Non Recourse) במקרה של הפרת הסכם המימון הרלוונטי.

עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרת החוב (סדרה א')

עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום תקופת הדיווח ובמהלכה	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי?	האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפירעון מיידי?
כן	לא	לא

כמו כן, למועד פרסום הדוח, החברה לא נדרשה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), וכן לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה א').

2. להלן תוצג פריסת האשראי אשר החברה התחייבה להעמיד ללקוחותיה הקיימים ליום 30 ביוני 2026 ואשר טרם הועמדה (*), פירעונות קרן האשראי הצפויים מלקוחותיה של החברה ופריסת תקבולי הריבית הצפויים להתקבל מלקוחותיה של החברה, בפילוח לפי שנים, החל מיום 1 ביולי 2026 (במיליוני ש"ח, מעוגל):

סה"כ	שנה 4 ומעלה	שנה 3	שנה 2	שנה 1	
270	-	-	7	263	פריסת העמדת קרן אשראי על ידי החברה (קרן נומינאלית)
1,250	21	175	269	785	פריסת פירעונות אשראי הצפויים מלקוחות החברה (קרן נומינאלית)
153	6	35	33	79	פריסת הריבית הצפויה להתקבל

(* פריסת העמדת קרן ופריסת הפירעונות (קרן וריבית) בגין הלוואות מכוח עסקאות שנחתמו לאחר יום 30 ביוני 2026 לא הוצגו בסעיף זה, כמו גם פירעונות מוקדמים שאירעו לאחר מועד זה.

מובהר, ביחס לטבלה דלעיל, כי עיתוי העמדות הקרן ופירעונות האשראי (והריבית הנגזרת מכך) המוצגים לעיל נתונים בפועל לשינויים כתוצאה מאירועים כגון הקדמת פירעונות על ידי לקוחות, הפחתת מסגרות אשראי, שינויי לויז' בפרויקטים וכיוצ"ב.

3. מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2026, ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

20 באוגוסט, 2026
תאריך

עדי גזית
מנכ"ל ודירקטור

אהרון בירם
יו"ר הדירקטוריון

חלק ב'

דוחות כספיים

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2026 (מאוחד ונפרד)

חלק ב'

ברקת קפיטל בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני 2026

ברקת קפיטל בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואי החשבון המבקר
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-22	באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ברקת קפיטל בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ברקת קפיטל בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום ניהול סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שנידוע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

ברקת קפיטל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

לימים 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		ביאור	
2025	2025	2026		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
12,061	10,529	6,671		נכסים
51,160	42,377	67,738		נכסים שוטפים:
742,577	502,566	686,846	4	מזומנים ושווי מזומנים
				חייבים ויתרות חובה
				הלוואות שניתנו
805,798	555,472	761,255		סך נכסים שוטפים
24,282	33,642	24,911		נכסים לא שוטפים:
223,804	330,008	333,147	4	חייבים ויתרות חובה
158	180	148		הלוואות שניתנו
1,387	1,788	1,066		רכוש קבוע, נטו
				נכס בגין זכות שימוש
249,631	365,618	359,272		סך נכסים לא שוטפים
1,055,429	921,090	1,120,527		סך נכסים
				התחייבויות והון
367,621	242,398	360,260	5	התחייבויות שוטפות:
41,001	32,243	47,394		אשראי מתאגיד בנקאי
794	836	777		זכאים ויתרות זכות
1,418	5,252	1,314	5,8	התחייבויות בגין חכירה
346,711	239,534	315,691	5	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים
				הלוואות שהתקבלו מאחרים
757,545	520,263	725,436		סך התחייבויות שוטפות
50,000	-	130,000	5	התחייבויות לא שוטפות:
4,808	12,158	2,107		אשראי מתאגידים בנקאים
716	1,080	400		זכאים ויתרות זכות
787	1,199	-	5,8	התחייבויות בגין חכירה
14,168	167,526	-	5	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים
99,309	99,211	99,211		הלוואות שהתקבלו מאחרים
-	-	33,642	4	התחייבות בגין אגרות חוב
				התחייבויות אחרות לזמן ארוך
169,788	281,174	265,360		סך התחייבויות לא שוטפות
927,333	801,437	990,796		סך התחייבויות
77,927	77,927	77,927	6	הון המיוחס לבעלי המניות:
1,900	1,795	2,002		הון מניות ופרמיה
48,269	39,931	49,802		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
128,096	119,653	129,731		יתרת עודפים
1,055,429	921,090	1,120,527		סך הון
				סך התחייבויות והון
מריה דמיאנקו	עדי גזית	אהרון בירם	20 באוגוסט 2026	
סמנכ"לית כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ברקת קפיטל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
107,224	33,069	28,858	57,718	55,893	הכנסות מפעילות מימון
64,524	19,956	17,007	35,872	31,735	הוצאות מימון
42,700	13,113	11,851	21,846	24,158	הכנסות מימון, נטו
728	256	316	216	2,174	הפרשה להפסדי אשראי
16,766	3,924	4,835	7,657	9,309	הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות
-	-	5	-	5	הכנסות אחרות
25,206	8,933	6,704	13,973	12,680	רווח לפני מסים על הכנסה
6,045	2,048	1,658	3,150	3,147	מסים על הכנסה
19,161	6,885	5,046	10,823	9,533	רווח נקי לתקופה
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה:					
0.35	0.13	0.09	0.2	0.18	רווח בסיסי ומדולל למניה בש"ח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ברקת קפיטל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	עודפים	קרן הון תשלום מבוסס מניות	הון מניות ופרמיה	
אלפי ש"ח				
128,096	48,269	1,900	77,927	יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר) תנועה במהלך 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר): רווח נקי לתקופה תשלום מבוסס מניות דיבידנד
9,533	9,533	-	-	
102	-	102	-	
(8,000)	(8,000)	-	-	
<u>129,731</u>	<u>49,802</u>	<u>2,002</u>	<u>77,927</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)
115,737	36,108	1,702	77,927	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר) תנועה במהלך 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר): רווח נקי לתקופה תשלום מבוסס מניות דיבידנד
10,823	10,823	-	-	
93	-	93	-	
(7,000)	(7,000)	-	-	
<u>119,653</u>	<u>39,931</u>	<u>1,795</u>	<u>77,927</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)
124,626	44,756	1,943	77,927	יתרה ליום 1 באפריל 2026 (בלתי מבוקר) תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר): רווח נקי לתקופה תשלום מבוסס מניות
5,046	5,046	-	-	
59	-	59	-	
<u>129,731</u>	<u>49,802</u>	<u>2,002</u>	<u>77,927</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)
112,717	33,046	1,744	77,927	יתרה ליום 1 באפריל 2025 (בלתי מבוקר) תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר): רווח נקי לתקופה תשלום מבוסס מניות
6,885	6,885	-	-	
51	-	51	-	
<u>119,653</u>	<u>39,931</u>	<u>1,795</u>	<u>77,927</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)
115,737	36,108	1,702	77,927	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר) רווח נקי תשלום מבוסס מניות דיבידנד
19,161	19,161	-	-	
198	-	198	-	
(7,000)	(7,000)	-	-	
<u>128,096</u>	<u>48,269</u>	<u>1,900</u>	<u>77,927</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה

ברקת קפיטל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

19,161	6,885	5,046	10,823	9,533
--------	-------	-------	--------	-------

רווח נקי לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

822	198	193	395	377
78	17	22	38	59
198	51	59	93	102
6,514	1,797	1,801	2,906	3,543
6,045	2,048	1,658	3,150	3,147
13,657	4,111	3,733	6,582	7,228

פחת
הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה
תשלום מבוסס מניות
הוצאות מימון בגין אגרות חוב
מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(134,389)	(9,643)	31,702	(582)	(53,612)
41,929	21,399	(31,369)	(82,867)	26,558
(11,316)	(7,105)	(9,166)	(13,604)	(17,881)
(7,469)	(4,830)	10,592	(5,368)	33,892
(111,245)	(179)	1,759	(102,421)	(11,043)

שינוי בהלוואות שניתנו
שינוי בהלוואות שהתקבלו
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו במהלך התקופה:

(9,999)	(2,489)	(2,080)	(5,394)	(2,472)
---------	---------	---------	---------	---------

מיסים ששולמו

(88,426)	8,328	8,458	(90,410)	3,246
----------	-------	-------	----------	-------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(48)	(42)	(11)	(44)	(11)
------	------	------	------	------

רכישת רכוש קבוע

(48)	(42)	(11)	(44)	(11)
------	------	------	------	------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(7,000)	(7,000)	(8,000)	(7,000)	(8,000)
99,143	-	-	99,143	-
-	-	(200)	-	(200)
(889)	(221)	(216)	(441)	(425)

דיבידנד ששולם
הנפקת אג"ח
רכישה עצמית של אג"ח
תשלומים בגין חכירה

91,254	(7,221)	(8,416)	91,702	(8,625)
--------	---------	---------	--------	---------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

2,780	1,065	31	1,248	(5,390)
-------	-------	----	-------	---------

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

9,281	9,464	6,640	9,281	12,061
-------	-------	-------	-------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

12,061	10,529	6,671	10,529	6,671
--------	--------	-------	--------	-------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

70,356	16,792	12,810	30,199	24,976
58,496	20,362	12,689	30,627	25,161

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים
ריבית שהתקבלה
ריבית ששולמה

5	2	129	3	34
---	---	-----	---	----

נספח ב' – פעילות שאינה במזומן
הכרה של נכס זכויות שימוש אל מול התחייבות חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ברקת קפיטל בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

באור 1 - כללי:

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

ברקת קפיטל בע"מ (להלן - החברה) הוקמה והתאגדה בישראל ביום 12.1.2015 כחברה פרטית בעירבון מוגבל אשר בין מייסדיה נמנים חברת טלפוקס ועדי גזית (המכהן בחברה כדירקטור וכמנכ"ל). החל מחודש יולי 2021, הפכה החברה לחברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה מחזיקה בבעלות מלאה בחברת הבת ברקת מימון בע"מ אשר עוסקת במימון בתחום הנדל"ן וכן בהעמדת הלוואות לקבוצות בעלי קרקע ("קבוצות בעלי קרקע"), לצורך מימון ליווי הקמה של פרויקטי נדל"ן, העמדת הלוואות גישור ליזמים ולקבוצות בעלי קרקע בתחום הנדל"ן, למטרות שונות, ובכלל זה לצורך השלמת רכישת הקרקע וקידום הפרויקט עד כניסת גורם מממן לליווי הבנייה, כולל גם הלוואות להשלמת הון עצמי בשלב זה או טרום שלב ליווי הבניה וכן ליווי בניה ליזמים. פעילותה של חברת הבת הינה בהתאם לרישיון מורחב שהוענק לה בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016.

ביום 25.8.2024 הקימה החברה את חברת הבת (100%) ברקת מימון יזמים בע"מ ("ברקת מימון יזמים"). במהלך שנת 2024 החלה ברקת מימון יזמים, להעמיד מימון לתאגידים עסקיים. פעילותן של החברה וברקת מימון יזמים הינן בהתאם לתקנה 2(8) לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי) התשפ"ג-2022. ההלוואות אשר מועמדות על ידי הקבוצה מובטחות, בין היתר, לרוב במשכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין של פרויקטי הנדל"ן.

ב. הגדרות – בדוחות כספיים אלה:

- "צדדים קשורים" - כהגדרתם ב- IAS 24 (מתקון).
- "בעלי עניין ובעלי שליטה" - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- "חברות בנות" - ברקת מימון בע"מ וברקת מימון יזמים בע"מ
- "הקבוצה" - ברקת קפיטל בע"מ, ברקת מימון בע"מ וברקת מימון יזמים בע"מ

ג. השלכות עליית הריבית והאינפלציה הגבוהה בעולם ובישראל

העלייה בשיעורי האינפלציה במהלך השנים האחרונות במדינות שונות ברחבי העולם הביאה את הבנקים המרכזיים לפעול לריסון מוניטרי משמעותי, כך ששיעורי הריבית עלו ברוב כלכלות העולם. במהלך השנים 2024 ו-2025 החלו חלק מהבנקים המרכזיים בעולם להוריד במידה מסוימת את שיעורי הריבית.

במקביל לירידה בשיעורי הריבית בעולם, החל משנת 2024 בנק ישראל החל בהורדות ריבית. נכון לסוף שנת 2025 שיעור הריבית הסתכמה לשיעור של 4.25%. מתחילת שנת 2026 בוצעו 3 הפחתות נוספות בחודשים ינואר, מאי ויולי אשר הביאו את שיעור הריבית לרמה של 3.5% נכון למועד פרסום דוח זה.

מדד המחירים לצרכן בישראל (המדד הידוע) עלה ברבעון השני של שנת 2026 בכ- 1.26% לעומת ירידה של כ-0.1% ברבעון הראשון ועלייה של כ- 2.6% בכל שנת 2025. מיום 30 ביוני 2026 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים עלה מדד המחירים לצרכן בכ-0.3%.

תנודות חריפות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית עלולות להשפיע מהותית על שיעור ההכנסות של הקבוצה ועל יכולת הפירעון של לוויה. מצד שני, לאור האפשרות לפתיחת מרווחים בשל ההתרחקות משיעור ריבית אפסי, יכולת הגדלת המרווח הפיננסי גדלה.

בשל העובדה שחלק מסוים מהלוואות אותן העמידה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, אינפלציה חיובית, ללא קשר לשינויים בשיעור הריבית, צפויה להטיב עם תוצאות החברה ולהגדיל את המרווח המימוני שלה. יודגש, כי בהסכמי הלוואות של הקבוצה, קיים מדד בסיס, כך שפגיעת ירידת מדד, ככל שתתרחש, צפויה להיות מוגבלת בהיקפה במצבים מסוימים ובכל מקרה תוגבל לגובה יתרת קרן הלוואה שהועמדה בפועל.

עליית הריבית עלולה לגרום להגדלת ביקושים לאפיקי השקעה עם ריבית חסרת סיכון (כגון: פקדונות בנקאיים, אג"ח מדינה) על חשבון ביקושים לנדל"ן, יכולות הרכישה של נכסי נדל"ן, וכתוצאה להשפיע לרעה על מחירי הנכסים, ובהתאם על רווחיות פרויקטים ושווי הבטוחות. ומשכך עלולה לפגוע בפעילות הקבוצה.

בנוסף, עליית הריבית עלולה להקשות על ליווי הקבוצה לעמוד בתשלומי הריבית והקרן (כמו גם עליית האינפלציה), ומשכך עלולה גם היא לפגוע בפעילות הקבוצה. עם זאת, הקבוצה סבורה כי לאור יחס המימון (היקף החוב יחסית לשווי או עלות הפרויקט) ושווי הבטוחות בפועל קיים סיכון לא גבוה לאי פירעון החוב של הלווים כלפי הקבוצה.

הקבוצה פועלת לממן את הסכמי הלוואות במקורות בעלי בסיס הצמדה זהה, ככל שניתן, על מנת לצמצם את החשיפה לשינויים בשיעורי הריבית ו/או המדד.

שינויים בריבית בנק ישראל או באינפלציה משפיעים באופן לא משמעותי על רכיב האשראי אותו העמידה הקבוצה ללווים, אשר כנגדו הועמד לחברה אשראי שאינו בנקאי.

ברקת קפיטל בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

באור 1 - כללי (המשך):

ד. מלחמת חרבות ברזל, מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

בהמשך לאמור בביאור 1 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 להלן השפעת מלחמת חרבות ברזל, מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על הקבוצה:

ביום 28 בפברואר, 2026 פתחו ישראל וארה"ב במבצע "שאגת הארי" אשר כללו תקיפות אוויריות מסיביות באיראן במטרה למוטט את משטר הטרור האיראני, להסיר את האיומים הביטחוניים על ישראל ולשמור על ביטחון המדינה. אירועים אלו הובילו להסלמה במצב הביטחוני בישראל ובעקבותיה חודשה הלחימה בחזית הצפונית בין ישראל לארגון הטרור חיזבאללה. כתוצאה מהאמור החלה תנודתיות במחירי האנרגיה, הנפט ושערי מטבע חוץ. ביום 8 באפריל 2026 הוסכמה הפסקת אש בין ארצות הברית לאיראן וביום 17 באפריל 2026 הודיעה ישראל על הפסקת אש זמנית מול ארגון הטרור חיזבאללה.

החל מתחילת המלחמה, מתמודד ענף הנדל"ן בארץ עם קשיים כתוצאה מהמלחמה, וזאת בנוסף להאטה שהייתה קודם לכן, בקשר עם הפעילות הכלכלית במשק ובענף. כתוצאה מהמלחמה, בפרויקטים רבים הופסקה העבודה באתר, כאשר חלו הגבלות משמעותיות על העסקת פועלים מעזה ומיהודה ושומרון, ובנוסף עזבו עובדים זרים רבים את ישראל, בשל המצב הבטחוני.

גורמים אלו עלולים להקטין את הפעילות הקיימת בענף הבנייה והנדל"ן. מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות ולנכסי נדל"ן, ירידת מחירים ולהאטה במכירות מצד אחד, כמו גם להתארכות משך ביצוע הפרויקטים וגידול בעלויות. אירועים אלו, בעיקר בסביבת הריבית הקיימת, עשויים ליצור לגורמים הפעילים בעולם הנדל"ן (יזמים, קבלנים) הפסדים וקשיי נזילות. בעיות אלו עלולות להשפיע על הקבוצה ברמת הפעילות העסקית ובצמיחת עסקיה, וכן בגידול בשיעור ההפרשה להפסדי אשראי. מנגד, בטווח הארוך, מיעוט העסקאות בתחום, כאשר רמת הביקוש והצרכים במשק נותרת ללא שינוי משמעותי, יכול להוביל לעליה במחירי נכסי נדל"ן ליצור עודף ביקש על היצע נכסי נדל"ן ולהרחבת הפעילות העסקית של הקבוצה.

יצוין כי פעילות הקבוצה בתקופת המלחמה, לא הופסקה והיא ממשיכה לפעול באופן מלא ורציף.

הקבוצה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית, כולל מעקב תכוף אחר לווים ופרויקטים קיימים ופוטנציאלים וכן הידוק של ניהול סיכוני הנזילות והשוק.

נכון למועד פרסום הדוחות, ביכולתה של הקבוצה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך והיא עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה בהסכמי המימון, ואין השפעה מהותית על איתנות הפיננסית של הקבוצה. נכון למועד הדוח, לא חלה השפעה מהותית על תוצאותיה של הקבוצה.

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים:

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות הביניים של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופות הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופות הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (ה-IFRS) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (ה-IASB) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים/מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (SIGNIFICANT) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלה שבדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

ברקת קפיטל בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים: (המשך)

ג. תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות:

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2025 הובא מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים חדשים ותיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים הרלוונטיים לקבוצה, אשר לא צוינו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2025.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

הקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה

ביום 25 במרץ, 2026 ובהמשך לאישור דירקטוריון שניתן ביום 13 במרס, 2024 על הקצאת אופציות, אישר דירקטוריון החברה הקצאה נוספת לנושא משרה (להלן "הניצע") מתוך המאגר אופציות שאושרה בסך 270,090 אופציות. הניצע יהיו זכאים לקבל את האופציות של החברה אשר תוקצנה להם בהתאם להוראות סעיף 102(ב)(2) (מסלול רווח הון) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן בהתאמה: "סעיף 102" ו-"הפקודה") ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, בהתאם אליהם יקבע מועד ההקצאה הסופי. בהנחה של מימוש מלא של כל האופציות המוצעות תהווה האופציות המוצעות כ- 0.48% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 0.50% בדילול מלא). תוספת המימוש לאופציות תכלול בין היתר התאמות במקרים המפורטים בתכנית האופציות.

להלן תנאי אופציות סדרה ג':
תוספת מימוש לא צמודה של 4 ש"ח ליחידה, זכאות למימוש החל משלוש שנים מיום 25.3.2029 ועד ליום 25.03.2036, כאשר הזכאות למימוש תחולק לשלוש מנות שוות מכלל האופציות כעבור שלוש, ארבע וחמש שנים מיום 25.3.2026. תוספת המימוש של האופציות תתואם בהתאם לחלוקות דיבידנד.
הערך הכלכלי התיאורטי של כל אופציה סדרה ג', במועד ההענקה, מחושב על פי נוסחת בלאק ושולס, מגיע לסך של 1.11 ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: דיבידנד צפוי בשיעור של 0% (בשל ההתאמה למחיר) סטיית תקן צפויה בשיעור של כ-35%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של כ- 3.62% ואורך חיים צפוי עד למועד המימוש של 7 שנים.

עדכון מסגרות אשראי

ביום 31 במרץ 2026 הווארכה תקופת ניצול מסגרות האשראי בתאגיד בנקאי א' של החברה ושל חברות הבנות בבעלותה המלאה עד לסוף חודש מרץ 2027 (חלף סוף חודש דצמבר 2026). כמו כן, סוכם עם הבנק על גידול מסגרת האשראי הנ"ל ב- 50 מיליון ש"ח, כך שמסגרת האשראי תעמוד על 300 מיליון ש"ח (חלף 250 מיליון ש"ח). בנוסף, עודכנה אמת המידה הפיננסית כך שיחס ההון העצמי למאזן של החברה תוקן באופן שלא יפחת מ- 15% (חלף 18%).

בנוסף, סוכם עם תאגיד בנקאי ב' על עדכון חלק מאמות המידה הפיננסיות ואופן חישובן, כך שיחס ההון עצמי למאזן של החברה תוקן באופן שלא יפחת מ- 15% (חלף 18%) וכן תוקן אופן חישוב אמת המידה של יחס שווי בטחונות.

ביום 29 ביוני 2026, הווארכה תקופת ניצול מסגרות האשראי בתאגיד בנקאי ב' של החברה ושל חברות הבנות בבעלותה המלאה עד לסוף חודש יוני 2027. כמו כן, סוכם עם הבנק על הגדלת מסגרת האשראי ב- 100 מיליון ש"ח, כך שמסגרת האשראי תעמוד על 300 מיליון ש"ח (חלף 200 מיליון ש"ח).

תכנית רכישה עצמית של אג"ח

ביום 25 ביוני 2026 אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של אג"ח סדרה א' בהיקף של כ-10 מיליון ₪. ביום 29 ביוני 2026 רכשה החברה 200,000 ערך נקוב של אג"ח סדרה א' בתמורה ל-200 אלפי ש"ח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 1 ביולי 2026 רכשה החברה 369,310 ערך נקוב של אג"ח סדרה א' בתמורה לכ- 375 אלפי ש"ח.

ברקת קפיטל בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 4 – הלוואות שניתנו:

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2025	2025	2026	
	אלפי ש"ח		
744,941	504,418	691,385	נכסים שוטפים (1) הלוואות שניתנו הפרשה ספציפית להפסדי אשראי הפרשה כללית להפסדי אשראי הלוואות שניתנו, נטו
(871)	(244)	(3,083)	
(1,493)	(1,608)	(1,456)	
742,577	502,566	686,846	
223,804	330,008	333,147	נכסים לא שוטפים (1), (2)

(1) סכומי ההלוואות המוצגים לעיל הינם בניכוי עמלות שהתקבלו והוצאות שהתהוו בגין מתן הלוואות, אשר מיוחסות לחלק ההלוואה שהועמד בפועל, נכון לתקופת הדוח.

(2) סכומי ההלוואות המוצגים לעיל אינם כוללים יתרת הלוואות שהעמידה חברת הבת של כ- 1,332 מיליון ש"ח (30 ביוני 2025 – כ- 823 מיליון ש"ח, 31 בדצמבר 2025 – כ- 924 מיליון ש"ח), אשר נגרעו אל מול הלוואות שקיבלה חברת הבת בסכום דומה, לאור התקיימות התנאים לגריעת נכסים פיננסיים בהלוואות אלו (ראה גם ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025).

ב. שיעורי ריבית:

נכון למועד הדוח ההלוואות שניתנו נושאות ריבית בשיעור הנע בין 5% ל- 13.25% נכון למועד הדוח הקבוצה מעמידה הלוואות במספר מסלולי ריבית: ריבית קבועה (צמודה למדד המחירים לצרכן ושקלית לא צמודה) וריבית משתנה (צמודה לשינויים בריבית הפריים). שיעור הריבית האפקטיבית שההלוואות נושאות, בהתחשב בעמלות שמתקבלות והוצאות בגין ההלוואות, נע בין כ- 5.37% לכ- 14.53% (בהתעלם ממרכיב ההצמדה למדד), כאשר שיעור הריבית האפקטיבית הממוצעת המשוקללת נכון למועד הדוח עומד על 9.1%.

שיעור הריבית האפקטיבית אינו לוקח בחשבון הלוואות אשר נגרעו מדוחות הכספיים של החברה, בגובה של כ- 1,332 מיליון ש"ח ואת הכנסות החברה הנובעות מהן.

ג. בשישה החודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2026 ו- 2025 העמידה הקבוצה הלוואות בסך של כ- 236 מיליון ש"ח ו- 136 מיליון ש"ח, בהתאמה. כמו כן, במהלך אותה התקופה נפרעו הלוואות בסך של כ- 214 מיליון ש"ח ו- 139 מיליון ש"ח בהתאמה.

הלוואה לקבוצת בעלי קרקע בפרויקט איינשטיין, תל אביב

בתאריך 19 בינואר 2026, התקשרה חברה בת ברקת מימון בע"מ עם 2 קבוצות בעלי קרקע, להעמדת מסגרות אשראי בסך של עד כ- 380 מיליון ש"ח וכ- 160 מיליון ש"ח בקשר עם מקרקעין המצויים ברח' איינשטיין בתל אביב. לצורך מימון פרויקטים אלו התקשרה החברה עם מס' גופים מוסדיים (להלן: "המלווים") בהסכמי הלוואה לפיה יעמידו לה המלווים הלוואה "ללא זכות חזרה" שאותה תעמיד חברת הבת לקבוצות בעלי הקרקע. במסגרת הסכם הלוואה בין המלווים לבין החברה סוכם כי במקרה של מימוש, סכום מסוים מתמורות המימוש יחולק לברקת רק אחרי חלוקת תמורות למלווים. כיוון שהחברה לא העבירה אך גם לא הותירה בידיה למעשה את כל הסיכונים וההטבות מההלוואות, אך גם לא העבירה שליטה בהן למלווים, ממשיכה החברה להכיר בנכסים הפיננסיים לפי מידת המעורבות הנמשכת בהן, במקביל להכרה בהתחייבויות קשורות.

נכסי המעורבות הנמשכת מוצגים במסגרת ההלוואות בסך 24.6 מיליון ו-9 מיליון ש"ח ואילו ההתחייבויות מוצגת במסגרת ההתחייבויות אחרות לזמן ארוך בסכום דומה.

ד. מועדי הפירעון של ההלוואות שניתנו הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2025	2025	2026	
	אלפי ש"ח		
56,942	56,502	57,638	הלוואות בטיפול משפטי שנה ראשונה שנה שנייה שנה שלישית שנה רביעית והילך
685,634	446,064	629,208	
106,143	242,892	202,217	
107,921	32,170	126,897	
9,741	54,946	4,033	
966,381	832,574	1,019,993	

סכומי ההלוואות המוצגים לעיל הינם ללא יתרות ריבית לקבל וכוללים הפרשה להפסדי אשראי. כמו כן, סכומי ההלוואות הינן בניכוי עמלות שהתקבלו והוצאות שהתהוו בגין מתן ההלוואות.

ברקת קפיטל בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 4 – הלוואות שניתנו (המשך):

להלן פירוט בדבר סכומי העמלות שהתקבלו והוצאות שהתהוו, אשר טרם הוכרו ברווח והפסד, המוצגים כחלק מיתרת ההלוואות לעיל:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		עמלות שהתקבלו בקיזוז הוצאות שהוצאו
2025	2025	2026	
	אלפי ש"ח		
3,856	3,681	4,970	

ה. הפרשה להפסדי אשראי:

א. יתרת הפרשה להפסדי אשראי:

1. הלוואות ליוני בניה לקבוצות רכישה והלוואות גישור:

להלן יתרת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים להלוואות ליוני בניה לקבוצות רכישה והלוואות גישור, באלפי ש"ח:

ליום 30 ביוני 2026	סל א	סל ב	סל ג	סה"כ
ערך בספרים לפני הפרשות (*)	748,571	-	66,207 ⁽¹⁾	814,778
יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי	(444)	-	-	(444)
יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי	-	-	(314)	(314)
ערך בספרים (*)	748,127	-	65,893	814,020
ליום 31 בדצמבר 2025	סל א	סל ב	סל ג	סה"כ
ערך בספרים לפני הפרשות (*)	705,248	-	63,856 ⁽¹⁾	769,104
יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי	(436)	-	(36)	(472)
יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי	-	-	-	-
ערך בספרים (*)	704,812	-	63,820	768,632
ליום 30 ביוני 2025	סל א	סל ב	סל ג	סה"כ
ערך בספרים לפני הפרשות (*)	459,825	-	61,796	521,621
יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי	(297)	-	(36)	(333)
יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי	-	-	-	-
ערך בספרים (*)	459,528	-	61,760	521,288

(1) ראה ביאור 4(ה)(ג)(א')
(*) כולל ריבית לקבל והפרשי הצמדה.

ברקת קפיטל בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 4 – הלוואות שניתנו (המשך):

ה. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

א. יתרת הפרשה להפסדי אשראי:

2. הלוואות ליווי בניה ליזמים:

להלן יתרת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים להלוואות לליווי בניה ליזמים, באלפי ש"ח:

ס"כ	סל ג	סל ב	סל א	ליום 30 ביוני 2026
256,527	(2) 12,896	(1) 11,864	231,767	ערך בספרים לפני הפרשות *
(1,012)	(13)	(38)	(961)	יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי
(2,769)	(2,769)	-	-	יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
252,746	10,114	11,826	230,806	ערך בספרים *

ס"כ	סל ג	סל ב	סל א	ליום 31 בדצמבר 2025
261,777	13,733	11,939	236,104	ערך בספרים לפני הפרשות *
(1,021)	(15)	(38)	(967)	יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי
(871)	(871)	-	-	יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
259,885	12,847	11,901	235,137	ערך בספרים *

ס"כ	סל ג	סל ב	סל א	ליום 30 ביוני 2025
376,987	-	11,696	365,291	ערך בספרים לפני הפרשות *
(1,275)	-	(22)	(1,253)	יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי
(244)	-	(244)	-	יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
375,468	-	11,430	364,038	ערך בספרים *

(1) ראה ביאור 4(ה') (ג') (3)

(2) ראה ביאור 4(ה') (ג') (2)

(*) כולל ריבית לקבל והפרשי הצמדה

ברקת קפיטל בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 4 – הלוואות שניתנו (המשך):

ה. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

ב. תנועה בהפרשה להפסדי אשראי

להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי :

סה"כ	הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (שלב 3)	הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר (שלב 2)	הפסדי אשראי חזויים ל- 12 חודשים	
1,636	36	-	1,600	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
728	852	-	(124)	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
-	-	-	-	שינויים הנובעים מפירעון המכשיר
-	-	38	(38)	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים בהם חלה עליה בסיכון האשראי
-	35	-	(35)	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
2,364	923	38	1,403	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
2,175	2,173	-	2	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
-	-	-	-	שינויים הנובעים מפירעון המכשיר
-	-	-	-	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים בהם חלה עליה בסיכון האשראי
-	-	-	-	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
4,539	3,096	38	1,405	יתרה ליום 30 ביוני 2026
1,636	36	-	1,600	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
216	-	22	194	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
-	-	-	-	שינויים הנובעים מפירעון המכשיר
-	-	244	(244)	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים בהם חלה עליה בסיכון האשראי
-	-	-	-	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
1,852	36	266	1,550	יתרה ליום 30 ביוני 2025

ברקת קפיטל בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 4 – הלוואות שניתנו (המשך):

ה. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

ג. הלוואות בגין חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי או אירועי כשל:

א. בהמשך לאמור בביאור 5(ו)2(א) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בקשר עם הלוואה ג' אשר נכון למועד הדוח טרם נפרעה ואשר יתרתה בספרים כולל הריבית שנצברה בגינה ליום 30 ביוני 2026 הינה כ- 66 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח ובעקבות אי פירעון ההלוואה במועדה, ממשיכה החברה בהליכים לפירעון ההלוואה במסגרתם התקיימו דיונים בבית המשפט וניתן פסק דין חלקי לפיו התחייבו הלווים לפרוע כספים על חשבון ההלוואה עד מועד אשר נכון למועד דוח זה חלף. עוד נקבע בפסק הדין החלקי כי ככל שלא ישלמו הלווים את הכספים הללו עד המועד האמור, הם מוותרים על טענותיהם כלפי החברה. בהתאם לכך, ממשיכה החברה בהליכי הוצאה לפועל כנגד הלווים והחברה החלה בהליכי מכר של הנכס. במסגרת בקשה לקבלת סעדים זמניים כנגד הלווים, ובהתאם לדרישת בית המשפט הנפיקה החברה והפקידה בבית המשפט ערבות בנקאית בסך 150 אלף ש"ח. כנגד הלווים, הכונס, החברה ואחרים הוגשה תביעה על ידי צד ג' ברבעון השני של השנה למתן סעד הצהרתי, בין היתר להסרת השעבוד הרשום על המקרקעין לטובת החברה והסרת ההערה על מינוי הכונס במקרקעין. יצוין כי במסגרת דיון שהתקיים בבקשה למתן סעדים זמניים התובעים קיבלו את המלצת בית המשפט לחזור בהם מהבקשה והבקשה נדחתה. טרם הגיע המועד להגשת כתב הגנה. החברה בחנה את הצורך בהפרשה ספציפית להפסדי אשראי בגין הלוואה ג'. בהתאם לבחינה שביצעה החברה, אשר כללה מספר תרחישים לפירעון ההלוואה, הגיעה למסקנה כי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים בהתאם להערכת החברה ועל סמך הבטוחה אשר בידיה נמוך מיתרת החוב, ובהתאם לכך ביצעה הפרשה ספציפית להפסדי אשראי בגין הלוואה זו בגובה של כ- 314 אלפי ש"ח.

ב. בהמשך לאמור בביאור 5(ו)2(ב) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בקשר עם הלוואות א, ב ו-ג' אשר למועד הדוח טרם נפרעו ואשר החברה זיהתה בהן עלייה בסיכון האשראי ובשל אירועי הפרות הכוללים בין היתר, עיכוב משמעותי בביצוע ההנדסי וירידה בכומר הספיגה בחנה החברה את הצורך בהפרשה להפסד אשראי ספציפי בגין הלוואות אלו. בהתאם לבחינה שביצעה החברה אשר כללה מספר תרחישים לפירעון ההלוואות, הגיעה החברה למסקנה כי בהלוואות א' ו-ב' הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים בהתאם לחלק מהתרחישים לעיל נמוך מיתרת החוב בספרים, ובהתאם ביצעה הפרשה להפסדי אשראי בגובה של כ- 1,208 אלפי ש"ח ו- 1,561 אלפי ש"ח, בהתאמה. נכון ליום 30 ביוני 2026, יתרת ההלוואות א' ו-ב' בספרי החברה, כולל ריבית שנצברה ובניכוי ההפרשה להפסדי אשראי, מסתכמת בכ- 2.7 מיליון ש"ח ו- 3.2 מיליון ש"ח, בהתאמה. בהלוואה ג' נמצא כי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים גבוה מיתרת החוב בספרים ולפיכך, לא נדרשה לבצע הפרשה כאמור בגין הלוואה זו. יצוין כי לכל אחת משלוש ההלוואות (א', ב' ו-ג') קיימות בטוחות אשר כוללת, בין היתר, משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת החברה, שעבוד צולב בין הבטוחות בהלוואות א' ו-ג' וכן שעבוד צולב בין הבטוחות בהלוואה ב' להלוואות א' ו-ג', והכל בהתאם לתנאים הקבועים בהסכמים.

ג. בהמשך לאמור בביאור 5(ו)2(ג) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, בשנת 2023 חתמה החברה על הסכם הלוואה לצורך מימון וליווי פרויקט בניה עם חברה ובעלי מניות בה ("הלווים"), אשר לפיו העמידה החברה ללווים הלוואות בהיקף מצטבר של כ- 10 מיליון ש"ח (קרן), וזאת כנגד, בין היתר, רישום משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות הלווים בפרויקט. במהלך שנת 2025 זיהתה החברה עלייה בסיכון האשראי ובשל אירועי הפרות הכוללים בין היתר, עיכוב משמעותי בביצוע הנדסי וירידה ברווחיות הפרויקט, בחנה החברה את הצורך בהפרשה להפסד אשראי צפוי באופן ספציפי בגין הלוואה זו. בהתאם לבחינה שביצעה החברה אשר כללה מספר תרחישים לפירעון ההלוואות, הגיעה החברה למסקנה כי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים גבוה מיתרת החוב בספרים ולפיכך, לא נדרשה לבצע הפרשה כאמור בגין הלוואה זו.

ברקת קפיטל בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 4 – הלוואות שניתנו (המשך):

ו. סיכון אשראי - גיל חובות

הטבלה שלהלן מציגה את גיל הלוואות שהעמידה הקבוצה בהתאם למועדי הפירעון, נכון ליום 30 ביוני, 2026:

הלוואות בפיגור						
עד 90 יום (1)	מ-90 יום ועד שנה	למעלה משנה	הלוואות שהגיע מועד פירעון והוארכו בהסכמת הצדדים	הלוואות שאינן בפיגור	סה"כ	
אלפי ש"ח						
-	-	66,207	408,573	596,337	1,071,117	הלוואות שניתנו
-	-	-	(400)	(1,056)	(1,456)	ההפרשה להפסדי אשראי בסכום השווי להפרשי אשראי חזויים ל-12 חודשים הקרובים (*)
-	-	(314)	(2,769)	-	(3,083)	הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
-	-	65,893	405,404	595,281	1,066,578	

(*) ההפרשה יוחסה לכל יתרת הלוואה, בהתאם למדיניות ההפרשה להפסדי אשראי של הקבוצה. בחינת החובות בפיגור נעשתה בהתאם לתרחישי תזרים שונים, אשר הונו בריבית האפקטיבית של הלוואות במועד העמדתן.

ביאור 5 – הלוואות והתחייבויות אחרות:

א. הרכב:

ליום 30 ביוני			
2025	2026	2025	
אלפי ש"ח			
1,418	1,314	5,252	התחייבויות שוטפות הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים (1) הלוואות שהתקבלו מאחרים
346,711	315,691	239,534	
348,129	317,005	244,786	
787	-	1,199	התחייבויות לא שוטפות הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים (1) הלוואות שהתקבלו מאחרים התחייבויות בגין אגרות חוב התחייבויות אחרות לזמן ארוך
14,168	-	167,526	
99,309	99,211	99,211	
-	33,642	-	
114,264	132,853	267,936	

(1) ראה ביאור 8.

ברקת קפיטל בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 5 – הלוואות והתחייבויות אחרות (המשך):

ב. שיעורי ריבית :

ההלוואות נושאות ריבית שנתית, המהווה גם את שיעור הריבית האפקטיבית הגלום בהלוואות, בשיעור קבוע הנע בין 4% ל- 7.75% כאשר חלקן צמודות למדד המחירים לצרכן. בהלוואות אחרות ריבית ההלוואה הינה משתנה בהתאם לשינויים בריבית הפריים, או שהינה בריבית קבועה.

ג. במחצית הראשונה של השנים 2025 ו-2026 קיבלה הקבוצה הלוואות מצדדים קשורים ואחרים בסך של כ- 34 מיליוני ש"ח וכ- 70 מיליוני ש"ח, בהתאמה. כמו כן, פרעה הקבוצה במהלך המחצית הראשונה של השנים 2025 ו-2026 הלוואות לצדדים קשורים ואחרים בסך של כ- 80 מיליוני ש"ח וכ- 145 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ד. מועדי הפירעון של ההלוואות שהתקבלו, התחייבות בגין אג"ח והתחייבויות אחרות בדוחות הכספיים הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני		
	2025	2026	
	אלפי ש"ח		
348,129	244,785	317,005	שנה ראשונה
14,955	168,726	66,975	שנה שנייה
33,333	33,333	33,333	שנה שלישית
65,976	65,878	32,545	שנה רביעית ואילך
462,393	512,722	449,858	

ה. אשראי מתאגידים בנקאיים:

1. הרכב

31 בדצמבר (*) 2025	30 ביוני (*)		
	2025	2026	
	אלפי ש"ח		
367,621	242,398	360,260	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר (1)
50,000	-	130,000	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (1)
			(*) יתרות אינן כוללות ריבית לשלם.

(1) ריבית רוב ההלוואות צמודה לריבית הפריים ונעה בטווח שבין פריים + 0.3% לפריים + 1.25%. תקופת ההלוואות נעה בין 0-24 חודשים (ראה בנוסף ביאור 3)

2. אמות מידה פיננסיות

בהסכמי מסגרת ההלוואות עם התאגידים הבנקאים, התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות. בקשר לאמות מידה פיננסיות ראה ביאור 3 לעיל וביאור 7 ג' לדוח השנתי ליום 31 בדצמבר 2025 נכון ליום 30 ביוני 2026 ולמועד פרסום הדוח, הקבוצה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת ההסכמים עם התאגידים הבנקאיים וכן בקשר להתחייבות בגין אג"ח שהונפק.

ברקת קפיטל בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

באור 6 – הון:

ביום 25 במרץ 2026 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של כ- 8,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 15 באפריל 2026.

באור 7 – מכשירים פיננסיים:

א. ריכוז סיכון נדילות:

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 30 ביוני 2026:

עד שנה	משנה ועד שנתיים	ועד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
			אלפי ש"ח			
360,259	130,000	-	-	-	-	490,259
799	403	32	-	-	-	1,234
345,194	-	-	-	-	-	345,194
6,986	40,253	37,937	35,595	-	-	120,771
5,309	-	-	-	-	-	5,309
718,547	170,656	37,969	35,595	-	-	962,767

ליום 30 ביוני 2025:

עד שנה	משנה ועד שנתיים	ועד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
			אלפי ש"ח			
244,100	-	-	-	-	-	244,100
846	768	364	-	-	-	1,978
270,056	181,500	-	-	-	-	451,556
6,962	7,000	40,333	38,012	35,667	-	127,974
5,593	-	-	-	-	-	5,593
527,557	189,268	40,697	38,012	35,667	-	831,201

(*) ללא הכנסות מראש וסכומים בגין ריבית לשלם הכלולים בהלוואות שהתקבלו.

ליום 31 בדצמבר 2025:

עד שנה	משנה ועד שנתיים	ועד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
			אלפי ש"ח			
372,172	53,456	-	-	-	-	425,628
803	744	-	-	-	-	1,547
374,147	16,227	-	-	-	-	390,374
7,000 (*)	7,000	39,189	36,843	34,510	-	124,542
6,044 (**)	-	-	-	-	-	6,044
760,166	77,427	39,189	36,843	34,510	-	948,135

(*) ללא הכנסות מראש וסכומים בגין ריבית לשלם הכלולים בהלוואות שהתקבלו.

ברקת קפיטל בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

באור 7 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. ריכוז סיכון ריבית והצמדה:

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה בהתאם לתנאי הצמדת הריבית והמחיר שלהם על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 30 ביוני 2026:

צמוד למדד המחירים לצרכן	ריבית משתנה (*)	לא צמוד	סה"כ	
אלפי ש"ח				
-	5,130	1,541	6,671	מזומנים ושווי מזומנים
53,080	27,335	8,384	88,799	חייבים ויתרות חובה
164,998	854,995	-	1,019,993	הלוואות שניתנו
218,078	887,460	9,925	1,115,463	

צמוד למדד המחירים לצרכן	ריבית משתנה (*)	לא צמוד	סה"כ	
אלפי ש"ח				
44,510	445,750	-	490,260	אשראי מתאגיד בנקאי
157	-	1,020	1,177	התחייבות בגין חכירה
51,797	265,208	-	317,005	הלוואות שהתקבלו
6,908	12,299	30,144	49,351	זכאים ויתרות זכות
-	-	99,211	99,211	התחייבות בגין אגרות חוב
103,372	723,257	130,375	957,004	

(*) צמוד לריבית הפריים

ליום 30 ביוני 2025:

צמוד למדד המחירים לצרכן	ריבית משתנה (*)	לא צמוד	סה"כ	
אלפי ש"ח				
-	5,128	5,401	10,529	מזומנים ושווי מזומנים
20,084	41,143	11,978	73,205	חייבים ויתרות חובה
139,773	646,534	46,267	832,574	הלוואות שניתנו
159,857	692,805	63,646	916,308	

צמוד למדד המחירים לצרכן	ריבית משתנה (*)	לא צמוד	סה"כ	
אלפי ש"ח				
43,796	198,602	-	242,398	אשראי מתאגיד בנקאי
168	-	1,748	1,916	התחייבות בגין חכירה
50,810	334,701	28,000	413,511	הלוואות שהתקבלו
4,489	10,574	29,338	44,401	זכאים ויתרות זכות
-	-	99,211	99,211	התחייבות בגין אגרות חוב
99,263	543,877	158,297	801,437	

ברקת קפיטל בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

באור 7 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. ריכוז סיכון ריבית והצמדה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2025:

צמוד למדד המחירים לצרכן				מזומנים ושווי מזומנים חייבים ויתרות חובה הלוואות שניתנו
סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (**)	צמוד למדד המחירים לצרכן	
12,061	6,975	5,086	-	
70,918	8,938	37,831	24,149	
966,381	2,581	709,045	254,755	
<u>1,049,360</u>	<u>18,494</u>	<u>751,962</u>	<u>278,904</u>	
צמוד למדד המחירים לצרכן				אשראי מתאגיד בנקאי התחייבות בגין חכירה הלוואות שהתקבלו זכאים ויתרות זכות התחייבות בגין אג"ח
סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (**)	צמוד למדד המחירים לצרכן	
417,621	-	373,484	44,137	
5101,	1,421	-	89	
363,084	-	311,880	51,204	
45,809	30,704	9,425	5,680	
99,309	99,309	-	-	
<u>927,333</u>	<u>131,434</u>	<u>694,789</u>	<u>101,110</u>	

(*) צמוד לריבית הפריים

ג. שווי הוגן

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הינו הסכום אשר בו יכול המכשיר להימכר בעסקה בתנאי קונה ומוכר ברצון. הקבוצה בחנה את השווי ההוגן על הלוואות שניתנו והלוואות שהתקבלו אשר בהן הריבית הינה קבועה ולא משתנה, משמע אינה מתאימה עצמה לשינויים בשווי ההוגן. בהתאם להערכת הקבוצה, נכון ליום 30 ביוני 2026, השווי ההוגן של הלוואות שניתנו (הלוואות בתוספת ריבית לקבל) זהה לסכומם כמצוין בדוחות החברה בסך של כ- 1,070 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,071 מיליון ש"ח בספרים והשווי ההוגן של הלוואות שהתקבלו (בתוספת ריבית לשלם) עומד על כ- 335 מיליון ש"ח לעומת כ- 335 מיליון ש"ח בספרים.

הלן גילוי לגבי הערך בספרים והשווי ההוגן של יתר המכשירים הפיננסיים אשר נמדדים בעלות מופחתת:

30 ביוני 2026		התחייבות בגין אגרות חוב (סדרה א')
שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח		
100,498	99,211	

ברקת קפיטל בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

באור 7 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. ניתוח רגישות לשינוי בשיעור הריבית

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר נכסים התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכומים אלו לתום תקופת הדיווח עמדו לאורך כל שנת הדיווח.

בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים קבועים, השפעה של עליה או ירידה בשיעור הריבית של 3% על הרווח לפני ואחרי מיסים על הכנסה הייתה כדלקמן:

עליה בשיעור הריבית ב- 3%		ירידה בשיעור הריבית ב- 3%	
ליום 30 ביוני		ליום 30 ביוני	
2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,468	4,926	(4,468)	(4,926)

רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה

ה. ניתוח רגישות לשינוי במדד המחירים לצרכן

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה למדד המחירים לצרכן (להלן: "מדד") של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר נכסים והתחייבויות צמודי מדד הוכן תחת ההנחה כי סכומים אלו לתום תקופת הדיווח עמדו לאורך כל שנת הדיווח. יובהר, כי בהסכמי ההלוואות של הקבוצה, קיים מדד בסיס, כך שפגיעת ירידת מדד, ככל שתתרחש, צפויה להיות מוגבלת בהיקפה במצבים מסוימים ובכל מקרה תוגבל לגובה יתרת קרן ההלוואה שהועמדה בפועל.

בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים קבועים, השפעה של עליה או ירידה בשיעור המדד של 3% על הרווח לפני ואחרי מיסים על הכנסה הייתה כדלקמן:

עליה במדד של 3%		ירידה במדד של 3%	
ליום 30 ביוני		ליום 30 ביוני	
2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,539	1,854	(2,355)	(1,244)

רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה

באור 8 – יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. בדוחות המאוחדים על המצב הכספי נכללו הסכומים המתייחסים ליתרות עם צדדים קשורים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות:

12	11	12	זכאים ויתרות זכות (מוסדות ועובדים בגין שכר)
94	150	132	זכאים ויתרות זכות (ריבית לשלם)
1,418	5,252	1,314	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים

התחייבויות לא שוטפות:

19	60	-	זכאים ויתרות זכות (ריבית לשלם)
787	1,199	-	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים

ברקת קפיטל בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

באור 8 – יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ב. בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד נכללו הסכומים המתייחסים לעסקאות עם צדדים קשורים כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ב-30 יוני	ל-6 חודשים שהסתיימו ב-30 יוני		
2025	2025	2026	2025	2026
	אלפי ש"ח			

שכר ונלוות מנכ"ל (בעל עניין ואיש מפתח ניהולי)	773	759	393	381	1,523
דמי ניהול	580	570	295	285	1,140
הוצאות מימון בגין הלוואות שהתקבלו	66	481	31	197	572

ג. התקשרויות ועסקאות נוספות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

בעל עניין אחר, אשר אינו צד קשור לחברה, אשר עלה בשיעור אחזקתו בחברה לשיעור אחזקה של למעלה מ-5%, מעניק הלוואות לחברה בדומה ליתר המלווים של הקבוצה. להלן סכומי האשראי והריבית לקבל של בעל העניין:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות:	132	17	172
זכאים ויתרות זכות (ריבית לשלם)	1,314	-	1,594
הלוואות שהתקבלו			

התחייבויות לא שוטפות:	-	120	38
זכאים ויתרות זכות (ריבית לשלם)	-	2,399	1,574
הלוואות שהתקבלו			

ד. התקשרויות ועסקאות נוספות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

בקשר עם התקשרויות ועסקאות עם צדדים קשורים, ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
ביום 6.5.26 אישרה האסיפה הכללית של החברה הארכת ועדכון תנאי הסכם הניהול בין החברה לבעל שליטה, באופן המאריך את ההתקשרות בין הצדדים, מגדיל את היקף שירותי הניהול, תיקון תנאי הסף הנדרש לצורך תוספת דמי הניהול, ועדכון דמי הניהול והיקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון הנכלל בשירותי הניהול. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית כאמור הארכת ועדכון תנאי הסכם ההעסקה של המנכ"ל בחברה באופן המאריך את ההתקשרות בין הצדדים וכן מעדכן את שכרו החודשי ואת תנאי סף לתשלום המענק השנתי של מנכ"ל החברה.

ביאור 9 - התחייבויות תלויות

א. לקבוצה התחייבות תלויה ביחס לתביעה משפטית בסך של כ-6 מיליון ש"ח שהוגשה במהלך שנת 2024. בהמשך לאמור בביאור 5(ה)2(ג) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 בקשר עם הלוואות גישור בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח (קרן) שנחתמה בשנת 2018 ואשר נפרעה במלואה בשנת 2024. במסגרת תביעה שהגיש החייב כנגד חברת הבת, ניתנה החלטת ביניים של בית המשפט שבמסגרתה התייחס בית המשפט לכך שעילות התביעה של החייב אינן חזקות. במהלך שנת 2024 הגישה החברה כתב הגנה מטעמה. בשנת 2024 התקיים דיון מקדמי ובשנת 2025 הגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית וחוות דעת מומחה ונקבע מועד לדיון בחודש ינואר 2027.

ב. לקבוצה התחייבות תלויה ביחס לתביעה משפטית בסך של כ-12 מיליון ש"ח שהוגשה ברבעון הראשון של שנת 2026 כנגד חברת בת. התביעה הינה בקשר עם הסכם ליווי יזמי שנחתם בשנת 2025 בין החברה ביחד עם חברת ביטוח לבין יזם להעמדת מימון על ידי החברה וכן להעמדת ערבויות, על ידי חברת הביטוח, הדרושות לביצוע פרויקט בירושלים. במהלך שנת 2025, הועמדה הפעימה הראשונה של ההלוואה ובמהלך 2025 ההלוואה נפרעה במלואה, בפירעון מוקדם, בהתאם להוראות הסכם הליווי. אחרי תאריך המאזן הוגש כתב הגנה ותביעה שכנגד מטעם החברה הבת.

ברקת קפיטל בע"מ

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 ליום 30 ביוני 2026**

ברקת קפיטל בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
4	דוח תמציתי על המצב הכספי
5	דוח תמציתי על רווח והפסד ורווח כולל אחר
6	דוח תמציתי על השינויים בהון
7	דוח תמציתי על תזרימי המזומנים
8	באורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד

לכבוד
בעלי המניות של ברקת קפיטל בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של ברקת קפיטל בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן

תל אביב,

רואי חשבון

20 באוגוסט 2026

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

ברקת קפיטל בע"מ

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		באור	
2025	2025	2026		
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		
5,900	5,854	5,969		נכסים
11,419	10,394	18,904		נכסים שוטפים:
122,980	138,946	148,807	2	מזומנים ושווי מזומנים
-	2,100	2,100	3	חייבים ויתרות חובה
140,299	155,194	175,780		הלוואות שניתנו
				הלוואות לחברות בנות
				סך נכסים שוטפים
23,821	20,312	30,284		נכסים לא שוטפים:
20,671	20,696	19,893		השקעה בחברות בנות
68,727	53,092	44,180	2	חייבים ויתרות חובה
100,685	121,416	98,771	3	הלוואות שניתנו
158	180	148		הלוואה לחברות בנות
1,387	1,788	1,066		רכוש קבוע, נטו
215,449	217,484	194,342		נכס בגין זכות שימוש
355,748	372,678	370,122		סך נכסים לא שוטפים
				סך נכסים
				התחייבויות והון
78,283	84,212	80,911	5	התחייבויות שוטפות:
15,995	15,884	13,743		אשראי מתאגיד בנקאי
794	836	777		זכאים ויתרות זכות
30,000	45,000	45,000		התחייבויות בגין חכירה
				הלוואות שהתקבלו מאחרים
125,072	145,931	140,431		סך התחייבויות שוטפות
2,555	6,802	349		התחייבויות לא שוטפות:
716	1,080	400		זכאים ויתרות זכות
99,309	99,211	99,211	4	התחייבויות בגין חכירה
				התחייבות בגין אגרות חוב
102,580	107,093	99,960		סך התחייבויות לא שוטפות
227,652	253,025	240,391		סך התחייבויות
77,927	77,927	77,927		הון המיוחס לבעלי המניות:
1,900	1,795	2,002		הון מניות ופרמיה
48,269	39,931	49,804		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
128,096	119,653	129,731		יתרת עודפים
355,748	372,678	370,122		סך הון
				סך התחייבויות והון
מריה דמיאנקו	עדי גזית	אהרון בירם	20 באוגוסט, 2026	
סמנכ"לית כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות	הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

ברקת קפיטל בע"מ

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	ל-3 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
29,221	7,087	4,697	14,532	11,330	הכנסות מפעילות מימון
3,943	1,036	945	2,219	1,989	הכנסות ניהול אשראי
7,343	2,012	1,246	3,550	3,144	הוצאות מימון
25,821	6,111	4,396	13,201	10,176	הכנסות מימון, נטו
67	13	80	25	68	הפרשה להפסדי אשראי
11,571	2,664	3,143	5,221	6,233	הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות
8,041	4,189	4,109	4,540	6,458	חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	5	-	5	הכנסות אחרות
22,224	7,623	5,287	12,495	10,337	רווח לפני מסים על הכנסה
3,063	738	241	1,672	804	מסים על הכנסה
19,161	6,885	5,046	10,823	9,533	רווח נקי לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

ברקת קפיטל בע"מ
דוח תמציתי על השינויים בהון

סה"כ הון	עודפים	קרן הון תשלום מבוסס מניות	הון מניות ופרמיה	
אלפי ש"ח				
128,096	48,269	1,900	77,927	יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר) תנועה במהלך 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר): רווח נקי לתקופה תשלום מבוסס מניות דיבידנד
9,533	9,533	-	-	
102	-	102	-	
(8,000)	(8,000)	-	-	
129,731	49,802	2,002	77,927	יתרה ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)
115,737	36,108	1,702	77,927	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר) תנועה במהלך 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר): רווח נקי לתקופה תשלום מבוסס מניות דיבידנד
10,823	10,823	-	-	
93	-	93	-	
(7,000)	(7,000)	-	-	
119,653	39,931	1,795	77,927	יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)
124,626	44,756	1,943	77,927	יתרה ליום 1 באפריל 2026 (בלתי מבוקר) תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר): רווח נקי לתקופה תשלום מבוסס מניות דיבידנד
5,046	5,046	-	-	
59	-	59	-	
(8,000)	(8,000)	-	-	
129,731	49,802	2,002	77,927	יתרה ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)
112,717	33,046	1,744	77,927	יתרה ליום 1 באפריל 2025 (בלתי מבוקר) תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר): רווח נקי לתקופה תשלום מבוסס מניות
6,885	6,885	-	-	
51	-	51	-	
119,653	39,931	1,795	77,927	יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)
115,737	36,108	1,702	77,927	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר) רווח נקי תשלום מבוסס מניות דיבידנד
19,161	19,161	-	-	
198	-	198	-	
(7,000)	(7,000)	-	-	
128,096	48,269	1,900	77,927	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

ברקת קפיטל בע"מ
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחת הכספיים התמציתיים המאוחדים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה	9,533	10,823	5,046	6,885	19,161
-----------------	-------	--------	-------	-------	--------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

פחת	376	393	193	197	822
הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה	59	39	21	19	78
תשלום מבוסס מניות	102	93	59	51	198
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	3,543	1,161	1,801	52	6,514
רווחי אקוויטי	(6,463)	(4,551)	(4,111)	(4,194)	(8,060)
מסים על ההכנסה	804	1,672	241	738	3,063
	(1,579)	(1,193)	(1,796)	(3,137)	2,615

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

שינוי בהלוואות שניתנו	(4,925)	29,421	(16,240)	(69)	26,320
שינוי בהלוואות שהתקבלו	18,067	(52,561)	27,359	8,712	(73,729)
שינוי בחיבים ויתרות חובה	(3,644)	(2,608)	(1,999)	(2,389)	805
שינוי בזכאים ויתרות זכות	(8,339)	(4,626)	(2,830)	(1,292)	(13,776)
	1,159	(30,375)	6,290	4,962	(60,380)

מזומנים ששולמו במהלך התקופה:

מיסים ששולמו	(2,322)	(2,945)	(1,392)	(1,564)	(5,318)
--------------	---------	---------	---------	---------	---------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

	6,791	(23,689)	8,148	7,146	(43,923)
--	-------	----------	-------	-------	----------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

הלוואות שנפרעו (ניתנו) מצדדים קשורים (לצדדים קשורים)
רכישת רכוש קבוע

1,914	(67,995)	451	224	(47,264)
(11)	(44)	(11)	(42)	(48)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

1,903	(68,039)	440	182	(47,312)
-------	----------	-----	-----	----------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם
הנפקת אג"ח (רכישה עצמית של אג"ח)
תשלומים בגין חכירה

(8,000)	(7,000)	(8,000)	(7,000)	(7,000)
(200)	99,143	(200)	-	99,143
(425)	(441)	(215)	(221)	(889)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

(8,625)	91,702	(8,415)	(7,221)	91,254
---------	--------	---------	---------	--------

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

69	(27)	173	107	19
----	------	-----	-----	----

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

5,900	5,881	5,796	5,747	5,881
-------	-------	-------	-------	-------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

5,969	5,854	5,969	5,854	5,900
-------	-------	-------	-------	-------

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים

ריבית שהתקבלה
ריבית ששולמה

6,852	7,969	2,217	2,817	14,252
7,091	6,518	1,823	2,560	14,443

נספח ב' – פעילות שאינה במזומן

הכרה של נכס זכויות שימוש אל מול התחייבות חכירה

34	3	129	2	5
----	---	-----	---	---

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

ברקת קפיטל בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע כספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

באור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד ביניים:

א. הישות המדווחת

ברקת קפיטל בע"מ (להלן - החברה) הוקמה והתאגדה בישראל ביום 12.1.2015 כחברה פרטית בעירבון מוגבל אשר בין מייסדיה נמנים חברת טלפוקס ועדי גזית (המכהן בחברה כדירקטור וכמנכ"ל). החל מחודש יולי 2021, הפכה החברה לחברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החברה עוסקת במתן הלוואות ליזמים החל משנת 2023. פעילותה של החברה הינה בהתאם לתקנה 2(8) לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי) התשפ"ג - 2022. החל מהרבעון השני של שנת 2025, הלוואות חדשות ליזמים מועמדות באמצעות חברת הבת ברקת מימון יזמים בע"מ.

ב. הגדרות :

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה:

"צדדים קשורים" - כהגדרתם ב- IAS 24 (מתוקן).

"בעלי עניין ובעלי שליטה" - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

"חברות בנות" - ברקת מימון בע"מ וברקת מימון יזמים בע"מ

"הקבוצה" - ברקת קפיטל בע"מ, ברקת מימון בע"מ וברקת מימון יזמים בע"מ

ג. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2026 (להלן - הדוחות המאוחדים) המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - תמצית מידע כספי נפרד ביניים), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38 ד' (להלן - התקנה) והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - התוספת העשירית) בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם הדוחות המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025.

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 2 - הלוואות שניתנו

יתרת הלוואות שהעמידה החברה אשר מיוחסת לחברה עצמה הינה כ-210 מיליון ש"ח, כ-203 מיליון ש"ח ו-206 מיליון ש"ח לימים 30 ביוני 2026, 30 ביוני 2025 ו-31 בדצמבר 2025, בהתאמה. בקשר ליתרות הלוואות של הקבוצה ראה תמצית דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026.

בנוגע לאופן בחינת ההפרשה ראה דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025. יתרת ההפרשה הכללית בגין הלוואות אשר מסווגות לסל א' אשר מיוחסת לחברה עצמה עומדת על כ-531 אלפי ש"ח, 459 אלפי ש"ח ו-463 אלפי ש"ח לימים 30 ביוני 2026, 30 ביוני 2025 ו-31 בדצמבר 2025, בהתאמה. יתרת ההפרשה הכללית בגין הלוואות אשר מסווגות לסל ב' אשר מיוחסת לחברה עצמה עומדת על כ-38 אלפי ש"ח לימים 30 ביוני 2026 ו-31 בדצמבר 2025 (לפרטים נוספים ראה באור 4 (ה)2(ג) בתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026).

ביאור 3 - יתרות בינחברתיות

הלוואות לחברות הבנות נושאות ריבית שנתי בשיעור הריבית שנקבעה בהתאם לעבודת מחירי העברה בשיעור של 7.6%-8.3%. כמו כן, בין החברות קיים הסכם דמי ניהול המזכה את החברה בדמי ניהול בסך של 750 אלפי ש"ח + מע"מ לרבעון.

ביאור 4 - התחייבות בגין אג"ח

לפרטים בדבר התחייבות בגין אג"ח ראה באור 5 ו-7 (ג) לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 ובאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 5 - אשראי מתאגידים בנקאים

לפרטים בדבר אשראי מתאגידים בנקאיים ראה באור 5 לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.

חלק ג'

הצהרות מנהלים

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום

30 ביוני, 2026

הצהרת מנהלים עפ"י תקנה 38ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, עדי גזית, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של ברקת קפיטל בע"מ ("התאגיד") לרבעון השני של שנת 2026 ("הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 20 באוגוסט 2026

עדי גזית, מנכ"ל

הצהרת מנהלים עפ"י תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(ד)(2)

אני, מריה דמיאננקו, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ברקת קפיטל בע"מ ("התאגיד") לרבעון השני לשנת 2026 ("הדוחות") ;
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך : 20 באוגוסט 2026

מריה דמיאננקו, סמנכ"לית כספים